

# LINDGREENS ALLÉ II

**LOKALPLAN 593**

Borgerrepræsentationen har den 24. juni vedtaget 2020 vedtaget lokalplan 593 Lindgreens Allé II.

Lokalplanen er bekendtgjort den 3. juli 2020.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>25</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	25
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	25
Lokalplanens indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	25
Miljøforhold.....	13	§ 4. Veje.....	28
Den kystnære del af byzonen .....	14	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	29
Bevaringsværdige bygninger og konstruktioner .....	14	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	30
Skyggediagrammer .....	17	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	33
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>18</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	36
Overordnet planlægning.....	18	§ 9. Støj og anden forurening.....	40
Kommuneplan 2019.....	18	§ 10. Regnvand.....	41
Bydelsplan .....	18	§ 11. Matrikulære forhold .....	41
Lokalplaner i kvarteret .....	19	§ 12. Særlige fællesanlæg.....	41
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	19	§ 13. Grundejerforening .....	41
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	19	§ 14. Retsvirkninger .....	42
Spildevandsplan .....	20	§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	42
Lokal håndtering af regnvand.....	20	Kommentarer af generel karakter .....	42
Skybrudssikring.....	20	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	44
Stormflodssikring .....	20	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	45
Sikring mod stigende grundvand .....	21	Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op.....	46
Vandforsyningsplan .....	21	Tegning 2c · Almene boliger .....	47
Varmeplanlægning .....	21	Tegning 2d · Boligprocent .....	48
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>22</b>	Tegning 3a · Veje.....	49
Affald.....	22	Tegning 3b · Vejsnit.....	50
Jord- og grundvandsforurening .....	22	Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering.....	51
Museumsloven.....	23	Tegning 4b · Porte .....	52
Rottesikring .....	23	Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	53
Bilag IV-arter og flagermus.....	23	Tegning 5b · Altaner.....	54
		Tegning 6a · Byrum.....	55
		Tegning 6b · Kantzoner .....	56
		Tegning 6b · Kantzonedigrammer .....	57
		Tegning 6d · Beplantning.....	58
		Tegning 7 · Terrænregulering .....	59

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og stier er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet indeholder 16 ejendomme med tilsvarende antal grundejere samt en privat fællesvej og en del af en kommunevej. Tre af grundejerne gik tidligere sammen om at ønske et plangrundlag med mulighed for nybyggeri til hovedsageligt boliger og i et begrænset omfang serviceerhverv. Byggeønskerne havde et omfang, som forudsatte lokalplan. På den baggrund blev Lokalplan 550 Lindgreens Allé vedtaget i Borgerrepræsentationen den 18. maj 2017 og bekendtgjort den 31. maj 2017.

I forbindelse med byggesagerne i lokalplanområde 550 har der vist sig nogle udfordringer med uklare bestemmelser og en enkelt bestemmelse med fejl i opgørelsen af almene boliger i lokalplanen. På baggrund af de nævnte udfordringer er der nu udarbejdet en ny lokalplan for området, og lokalplan 550 er blevet ophævet i sin helhed med vedtagelsen af Lokalplan Lindgreens Allé II.

Lokalplan Lindgreens Allé II er udarbejdet efter Københavns Kommunes nye lokalplanskabelon. Lokalplanen justerer bestemmelserne i lokalplan 550 men viderefører ellers i høj grad principperne og intentionerne i lokalplan 550. Lokalplanens redegørelse er opdateret for at lette forståelsen af den nye lokalplan.

Formålet med lokalplanen er med udgangspunkt i områdets egenart at tilvejebringe et grundlag for at udvikle det tidligere industri kvarter til et blandet bykvarter med boliger, en institution samt serviceerhverv og butikker, cafeer, restauranter og lignende. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

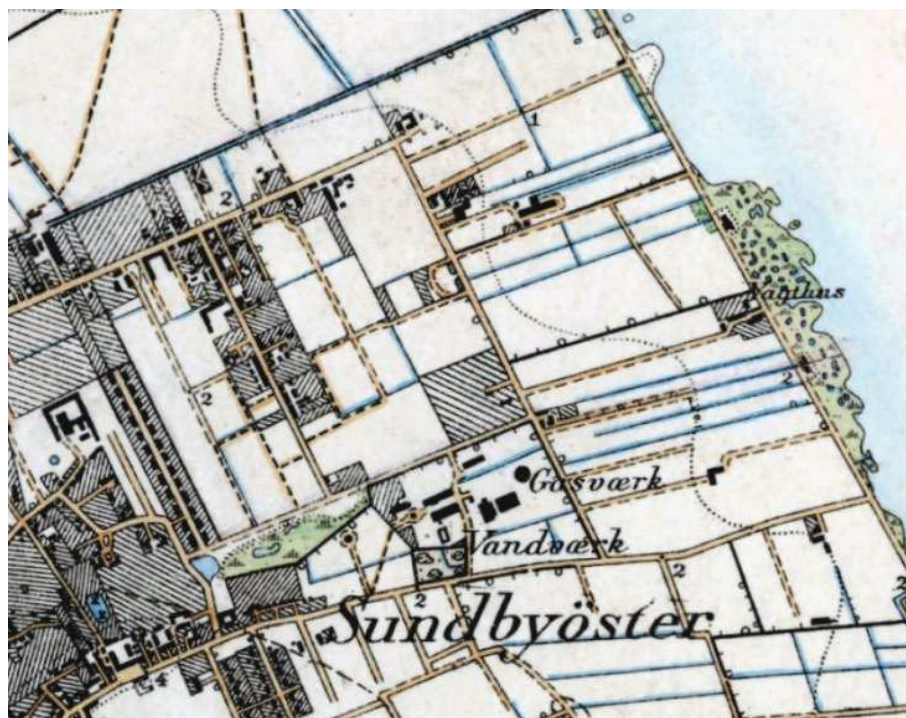
### Stedet

Mod nord afgrænses området af Holmbladsgade, mod vest af Strandlodsvej, mod syd af et større byudviklingsområde og mod øst af det nedlagte Amagerbanes tracé. Udover Strandlodsvej, der er en kommunal vej, udgør hele området 46.200 m<sup>2</sup>. Mod syd er området ved at være udviklet fra et tidligere industriområde til et nyt boligkvarter med store boligblokke. Mod nord og vest for Strandlodsvej findes et erhvervsområde, og øst for, Ved Amagerbanen, er der en igangværende byudvikling, hvor et tidligere industriområde omdannes til primært boligområde. Lindgreens Allé deler området i en sydlig og en nordlig del. Området nord for udgør ca. 14.200 m<sup>2</sup> og området syd for udgør ca. 26.100 m<sup>2</sup>. Resten på ca. 5.900 m<sup>2</sup> udgøres af privat fællesvej. Kommunevejen Strandlodsvej, som delvist er en del af planområdet, er ikke med i arealopgørelsen.

### Egenart

Dette område er præget af at være udbygget over årene. Kysten var oprindeligt opdelt i smalle strandlodder fra Strandlodsvej og ud mod vandet, hvor Amager Strandvej oprindeligt dannede kystlinje. Ejeren af et strandlod kunne drive bundgarnsfiskeri, og flere bønder havde adgang til kysten. Det blev dengang ikke regnet som attraktivt at bo direkte i vandkanten, men strandlodden var i sig selv en eftertragtet indtægtskilde. Da jernbanen (Amagerbanen) blev oprettet i 1907, blev strandlodderne delt på midten. Banens tilstedeværelse bidrog til udbygningen af industriproduktionen i området. Banen var i brug frem til 1991.

Nu består området af en sammensat bygningsmasse med markante små og store industri- og erhvervsbygninger. Mellem bygningerne har den tilfældige udbygning resulteret i små intime rum og passager, der giver området en særlig karakter, og områdets lange øst/vest gående strandlodder kan aflæses i beplantning, hegn og lange forløb.



Historisk kort (målebordsblade) fra mellem 1842-1899, der bl.a. viser de langstrakte strandlodder. Desuden ses at vandet gik helt ind til den nuværende Amager Strandvej.



Kig ad Strandlodsvej mod vest. Strandlodsvej fremstår som en trafikkorridor med parkering. Bygningen forrest med det røde tegltag og den hvide bygning bagved med det røde buede tag - hhv. Strandlodsvej 5 og 11a - er udpeget som bevaringsværdige.



Kig fra Holmbladsøgades nordlige og rolige del af en ellers trafikeret gade, som starter oppe ved Amagerbrogade. Gadeforløbet er domineret af større arealer til parkering.



Kig fra den kommende grønne cykelrute 'Amagerruten' mod Lindgreens Allé, der deler området i en større sydlig del og en mindre nordlig del. Enkelte af de tidligere industribygninger er bevaringsværdige, både i kraft af deres arkitektur, og i kraft af deres fortælling om området som et tidligere erhvervsområde. Forrest ses fx Gyldendals tidligere pakhús med spir, og bagest mod nord ses en identitetsskabende hvid fabriksbygning med buet tag.

Udearealerne er præget af mangeartede hegn, belægnings og selvgroet beplantning, der tilsammen skaber indtryk af et sammensat og utilgængeligt område. Bygningerne indeholder blandet erhverv som kontorer, og reklamebureauer samt nogle få boligbebyggelser i form af enkelte placerede boliger og mindre boligetagehuse. Der er tidligere udpeget fem bevaringsværdige bebyggelser i området.

## Mobilitet

Nærmeste metrostation er Øresund (ca. 300-800 m) og lidt længere væk er metrostationen Lergravsparken (ca. 800-1.200 m). Strandlodsvej er i Kommuneplan 2019 udpeget til bydelsgade, hvilket betyder, at den skal sikre og afvikle trafikken i bydelen. Der var i 2014 en årsdøgntrafik på ca. 6.900 biler på Strandlodsvej nord for Øresundsvej. I 2014 var der på Holmbladsgade vest for Østrigsgade en årsdøgntrafik på 5.100 og på Uplandsgade nordvest for Prags Boulevard var der en årsdøgntrafik på 11.400 køretøjer. Med den foreslåede byudvikling forventes det, at der vil ske en stigning i trafikken på ca. 1.000-1.500 biler på vejen. Ca. 75 % af denne trafik forventes at ville køre via Uplandsgade, mens ca. 25 % forventes at køre mod syd. Biltrafikken vurderes at kunne afvikles uden problemer.

Størstedelen af Strandlodsvej er i dag indrettet uden cykelstier. Syd for lokalplanområdet er der dog ved at blive etableret en cykelsti på den østlige side af vejen. Cykelstien bliver etableret i forlængelse af byudviklingen dette sted.

Den grønne cykelrute 'Amagerruten' løber langs det nedlagte Amagerbane tracé, og den har forbedret adgangen for gående og cyklister mellem Christianshavn, Indre By og Østamager, herunder Amager Strandpark.

## Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Lergravsparkens skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 21 %. Det betyder, at det i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2019 er et område, hvor den almene boligandel med fordel kan øges. Under afsnittet lokalplanens indhold er beskrevet i hvilket omfang, der er krav om almene boliger i lokalplanen.

<b>Fakta for lokalplanen</b>	<b>ca. m<sup>2</sup> (rundet ned til hele hundrede)</b>
Lokalplanområdet i alt	46.200 m <sup>2</sup> *
Grundareal af den nordlige del	14.200 m <sup>2</sup>
Grundareal af den sydlige del	26.100 m <sup>2</sup>
Privat fællesvej	5.900 m <sup>2</sup>
Bruttoetagearealer (eks. kælder) i alt	60.500 m <sup>2</sup>
Bevaringsværdigt byggeri	7.500 m <sup>2</sup>
Bruttoetageareal for den nordlige del	21.400 m <sup>2</sup>
- heraf udgør muligt nybyggeri	19.200 m <sup>2</sup>
Bruttoareal for den sydlige del	39.100 m <sup>2</sup>
- heraf udgør muligt nybyggeri	33.800 m <sup>2</sup>
Boligetageareal min.	34.900 m <sup>2</sup>
Boligetageareal maks.	43.400 m <sup>2</sup>
Boligandelen, hvoraf der kan kræves almene boliger udgør	32.500 m <sup>2</sup>
Lokalplans krav til almene boliger i området	8.000 m <sup>2</sup>
Institution	1.800 m <sup>2</sup>

\* Lokalplanen omfatter en del af den kommunale vej Strandlodsvej, som ikke er medregnet

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen muliggør, at de nuværende ejendomme samlet kan udvikles til et moderne funktionsblandet bykvarter.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger, serviceerhverv og en institution. Mod Strandlodsvej og lidt ned af Lindgreens Allé kan der placeres op til 5.000 m<sup>2</sup> butikker til udvalgsvarer.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til 8.085 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Lokalplanen sikrer, at der igennem området anlægges to offentligt tilgængelige cykel- og gangstiforbindelser 'Strædet' og 'Poppelstien', der skal strukturere området og skabe sammenhæng til det sydlige beboelseskvarter, Holmbladsgade og 'Amagerruten'.

Videre fastlægger lokalplanen bestemmelser om, hvordan den eksisterende vej Lindgreens Allé skal ændres i forlængelse af omdannelse af området.

Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser for udformningen af Strandlodsvej, da denne er en kommunal vej.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

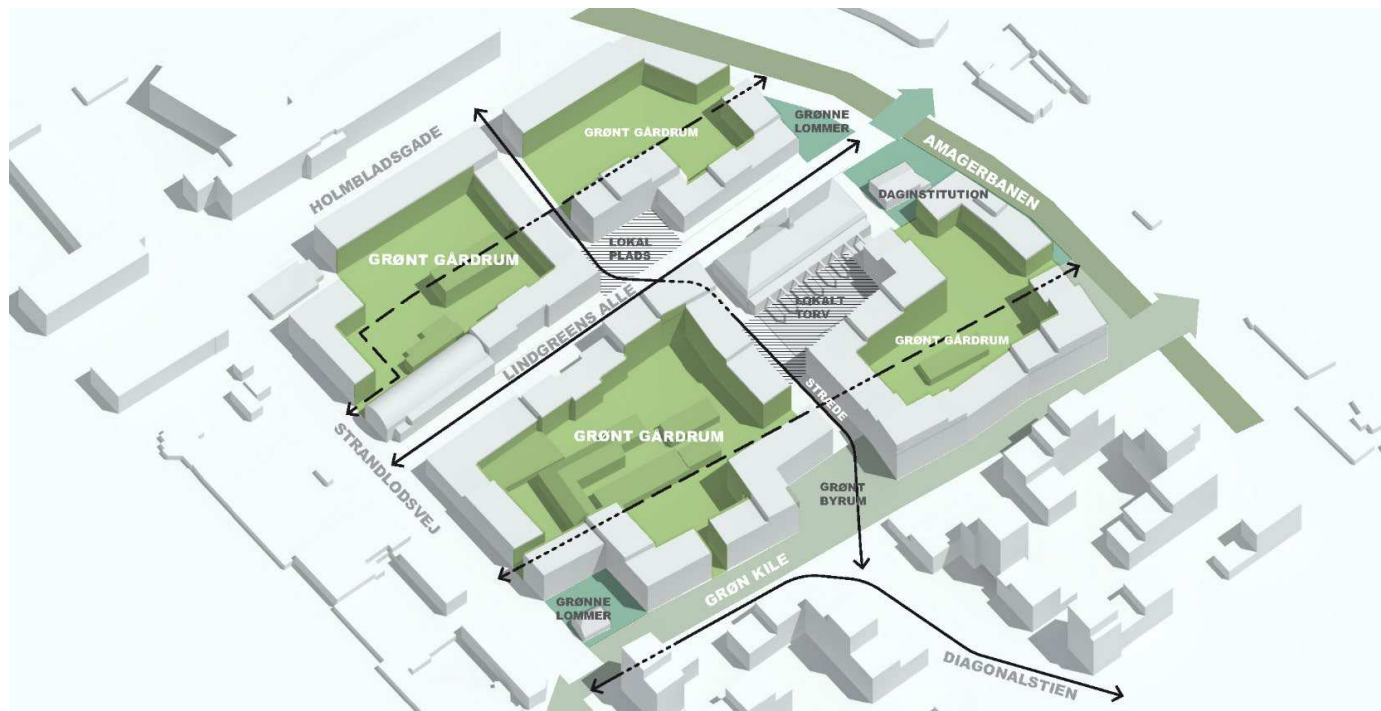
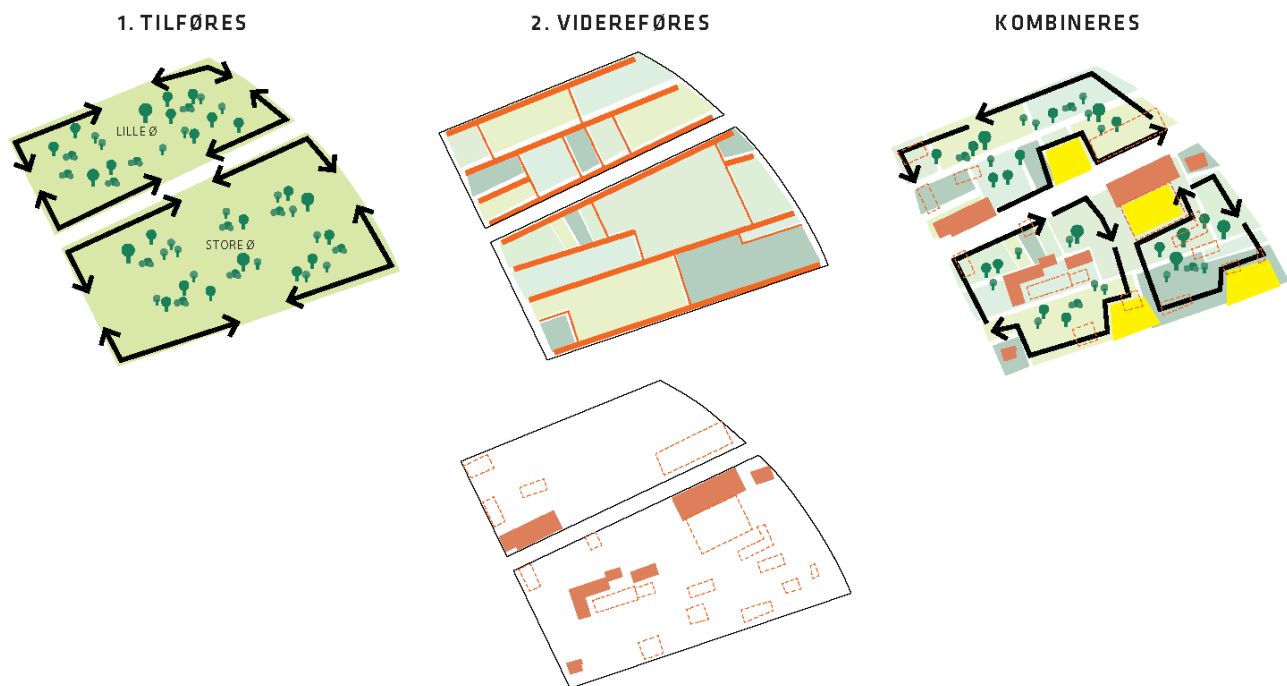


Illustration med et eksempel på realisering af lokalplanen. Der etableres en tværgående stiforbindelse 'Strædet', som forbinder det sydlige boligområde og diagonalstien med de nye lokale pladser og Holmbladsgade, samt en grøn gang- og cykelsti 'Poppelstien' mellem Strandlodsvej og den grønne cykelrute 'Amagerruten' i det nedlagte banetracé. Illustration: Holscher Nordberg, SLA og PLH Arkitekter.



Diagrammerne viser lokalplanens hovedgreb. 1. Tilføres: Gadeforløbene strammes op, og der skabes grønne gårdrum. 2. Videreføres: Det eksisterende landskabelige træk med lodder og de bevaringsværdige bebyggelser. 1 og 2 kombineres: En karréstruktur strammer gadeforløbet op, men respekterer og trækker sig tilbage omkring de bevaringsværdige bygninger og på udvalgte steder. Planen kombinerer den eksisterende karakter med bymæssige kvaliteter.  
Illustration: Holscher Nordberg, SLA og PLH Arkitekter.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør, at der etableres op til 5.000 m<sup>2</sup> udvalgswarebutikker inden for bydelscentret langs Strandlodsvej. Udvalgswarebutikkerne må kun placeres i stueetagen. Det er vurderet, at denne mulighed for butikker ikke vil påvirke bymiljøet væsentligt. Særligt fordi det er sikret, at butikkerne skal etableres ved Strandlodsvej, hvor det rent trafikalt vil være let at komme til og fra butikkerne.

Lokalplanen muliggør i begrænset omfang desuden mindre udvalgswarebutikker i den resterende del af lokalplanområdet. Det er vurderet, at disse butikker vil indpasse sig i bymiljøet som et aktiv for områdets beboere.

### Bilparkering

Bilparkeringen er fastsat til 1 parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 214 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv, 1 parkeringsplads pr. 286 m<sup>2</sup> etageareal til institutioner, 1 parkeringsplads pr. 143 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, 1 parkeringsplads pr. 857 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt 1 parkeringsplads pr. 714 m<sup>2</sup> etageareal til plejeboliger.

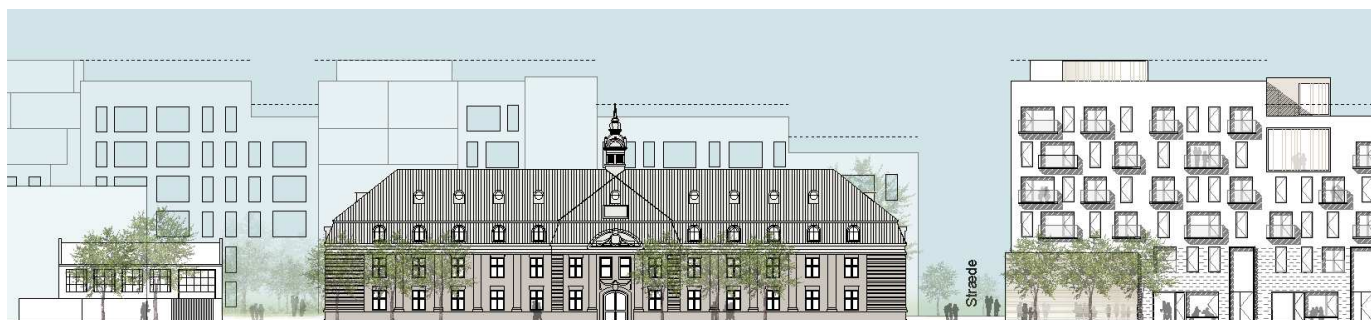
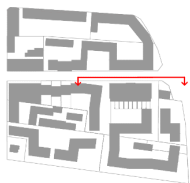
#### Placering af parkeringspladser

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre, og der kan kun være parkering på terræn i mindre omfang.

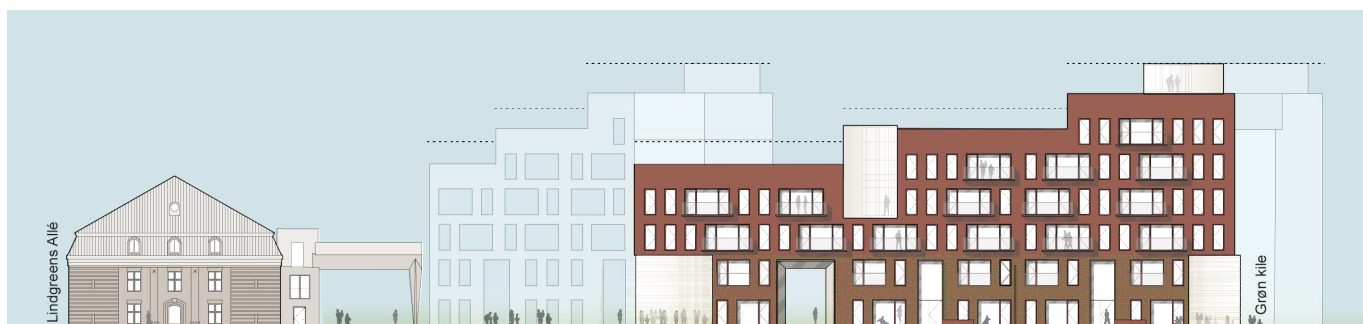
Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.







Opstalt langs Lindgreens Allé set mod syd med det bevaringsværdige pakhuss i midten omgivet af nybyggeri. De stiplede linjer indikerer lokalplanens mulighed for tagetage, småbygninger på taget m.v., der i lokalplanen reguleres som en del af det samlede etageantal. Opstalten er et eksempel på, hvordan lokalplan kan realiseres dette sted. Illustration: Holscher Nordberg.



Opstalt langs den tværgående forbindelse set mod øst. Bag det bevaringsværdige pakhuss skal en bygningskonstruktion bevares, og her skal etableres en overdækning på et af de nye lokale byrum dette sted. De stiplede linjer indikerer lokalplanens mulighed for tagetage, småbygninger på taget m.v., der i lokalplanen reguleres som en del af det samlede etageantal. Opstalten er et eksempel på, hvordan lokalplan kan realiseres dette sted. Illustration: Holscher Nordberg.



Opstalt langs Lindgreens Allé set mod nord. Illustrationen viser et muligt byggeri på Lindgreens Allé 3-7. På de pågældende ejendomme muliggør lokalplanen dog én etage (tagetage) mere, end der er vist. I lokalplanen er tagetager, småbygninger på taget m.v. reguleret som en del af det samlede etageantal. Illustration: Holscher Nordberg.

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	3
Butikker:	4
Daginstitutioner:	2,5

For boliger skal 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

For ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. Mindst 50 % skal være overdækket. For daginstitutioner skal 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsen udformes som en karré-struktur, der strammer gadeforløbet op, og ved tilbagetrækninger skaber rumligheder - både mod gade og gård. Bebyggelses- og landskabsplanen er udarbejdet under hensyntagen til områdets eksisterende matrikler og bevaringsværdige bebyggelse. Bebyggelsen danner rammer for indre private gårdrum, og nye lokale byrum med mulighed for at samles.

Bebyggelsens udformning varierer både i højde og materiale, så de kan udvikles og tilpasses både ny og eksisterende bebyggelse. Små bygninger er fastholdt, så der kan etableres mindre erhverv, og der skabes rumligheder svarende til de nuværende kringlede forløb.

Lokalplanen udpeger i alt 8 bygninger som bevaringsværdige, da de er karaktergivende for området, samtidig med, at de har en kulturhistorisk fortælling om området som tidligere industriområde med industribygninger.



Visualisering af den tværgående forbindelse set fra lokalplanområdets sydlige del. Visualiseringen er et eksempel på, hvordan lokalplan kan realiseres dette sted. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering fra det lokale halvt overdækkede byrum ved det bevaringsværdige pakhus. Lokalplanen sikrer, at en del af byrummet ved de bevaringsværdige bygningskonstruktioner bliver overdækket. Den viste overdækning herover er et eksempel på en mulig løsning. Illustration: Holscher Nordberg.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

I Lokalplan 550 for Lindgreens Allé var 5 af bygningerne allerede udpeget som værende bevaringsværdige. Forholdet er nærmere beskrevet i afsnittet 'Bevaringsværdige bygninger og konstruktioner'.

### Byrum

Langs 'Strædet' skal der etableres tre lokale byrum 'Strandlodshaven', 'Pakhustorvet' og 'Lindgreens Plads'. 'Strandlodshaven' anlægges, hvor den nye bebyggelse møder det sydlige boligkvarter. Byrummet skal være grønt, og der skal etableres en legeplads. 'Pakhustorvet' etableres delvist overdækket og med både træer og afskærmende beplantning. Den sidste 'Lindgreens Plads' etableres mod Lindgreens Allé, hvor der skal etableres fastmonterede siddefaciliteter.

Herudover udpeges der areal til to mindre byrum, ét omkring det bevaringsværdige hus Strandlodsvej 11a, og ét mod 'Amagerruten' ved Lindgreens Allé 9. Desuden skal der etableres kantzoner langs alle facader til bl.a. ophold, beplantning og cykelparkering.

Det fremgår af bestemmelserne om ubebyggede arealer og byrum.

### Træer

I lokalplanområdet nordvestlige hjørne udpeger lokalplanen to rækker med bevaringsværdige træer. Desuden sikrer lokalplanen, at der bliver plantet træer i de enkelte byrum og gårdrum i området.

Det fremgår af bestemmelserne om ubebyggede arealer og byrum.

## Bæredygtighed

Flade tage skal begrønnes, hvor de ikke benyttes til tagterrasser. Bebyggelserne og gårdrummene er udformet under hensyn til klimatilpasning, idet der tages højde for bl.a. havvandsstigning, stormflod og 100 års regn. Hvor det er muligt, skal terrænet blive hævet for at sikre mod stormflod. Terrænet ved eksisterende, bevaringsværdige bebyggelser bliver fastholdt i eksisterende niveau.

Klimasikringen vil bidrage til, at gårdrummene får varierende terrænforhold og bidrage til oplevelsesrige gårdrum med skrænter og grøfter.

De grønne gårdanlæg bidrager til Københavns mål om at etablere mere bynatur, opnå en større biodiversitet, få flere træer i byen samt mål om klimatilpasning i tilfælde af havvandsstigning, stormflod og 100 års regn. Konkret hæves terrænkoten de fleste steder til min. 2,63 m i gårde.

## Bæredygtighedsværktøjet

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er anvendt i udviklingen af området i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 550 for Lindgreens Allé. I den forbindelse var der fokus på 8 af de 14 hensyn – arealanvendelse, transport, vand, byens rum, byens liv, identitet og erhverv- og servicefunktioner og langtidsholdbarhed. Vurderingen falder mest positivt ud i forhold til temaerne vand, byens rum og identitet. Byens vand; fordi der er arbejdet omfattende med landskabelige tiltag, for at imødegå klimaforandringer. Byens rum; fordi der med udgangspunkt i egenarten er tilført smøger og byrum, som genfortæller og viderefører områdets historie og skaber en bred vifte af rumlige karakterer. Identitet; vurderes at være høj på grund af fokus på udformning af området og bebyggelsen med udgangspunkt i områdets egenart, samt sammenhæng med det sydlige boligområde og den grønne cykelsti.

## Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

## Kommuneplan 2019

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen 2019. I kommuneplanen er området fastlagt til boliger og serviceerhverv.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Lokalplanen skal muliggøre et blandet bykvarter med boliger, en institution samt serviceerhverv og butikker, cafeer, restauranter og lignende.

Beslutningen om ikke at udarbejde en miljørapport skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 og 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Baggrunden er især, at der er foretaget en miljøscreening, hvori det er vurderet, at lokalplanforslaget indeholder begrænsede

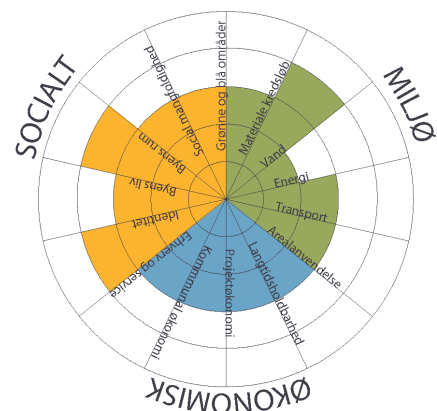


Diagram for Bæredygtighedsværktøjet.



Eksisterende bebyggelse set fra Amager Strandpark. Foto: Holcher Nordberg.



Eksisterende bebyggelse set fra Amager Strandpark med indtegning af nybyggerierne i lokalplanområdet. Collage: Holcher Nordberg.

ændringer ift. den hidtil gældende lokalplan 550, som ikke vil ændre påvirkningen af natur og miljø i og omkring området. Afgørelsen blev offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Strandlodsvej. Støjniveauet vurderes at blive op til 68 dB på facaden ud mod Strandlodsvej i 5 meters højde, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Bygningernes placering i forhold til vejen betyder, at der kan etableres udendørs opholdsarealer bagved og imellem bygningerne, som overholder støjkravet udendørs (maks. 58 dB). I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.



Vinkel hvorfra foto til collagen herover er taget. Foto: Holscher Nordberg.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Collagen herover viser den visuelle påvirkning.

Den planlagte bebyggelse vil være synlig fra kysten bag H/F Amager Strand og Sundbyøster Havn, som ligger umiddelbart ud til kysten. De udarbejdede visualisering af kysten viser, at den muliggjorte bebyggelse vil kunne ses fra kysten. Det er vurderet, at den nye bebyggelse vil indgå naturligt i, og blive opfattet som, en del af den eksisterende bebyggelse i området og langs kysten.

På illustrationen kan den allerede lokalplanlagte bebyggelse, som er under opførelse mellem Strandlodsvej og Lergravsvej, ses. Denne bebyggelse er højere end den muliggjorte bebyggelse i dette lokalplanområde ved Lindgreens Allé.

## Bevaringsværdige bygninger og konstruktioner

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en vurdering af bevaringsværdige bygninger i området. På baggrund af vurderingen er i alt

8 bygninger fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen og kan derfor kun ændres, ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.

- Ejendommen matr.nr. 4073 Sundbyøster, København, Lindgreens Allé 14 (hovedbygningen) er ikke SAVE-registret.
- Ejendommen matr.nr. 3536 Sundbyøster, København, Strandlodsvej 1C (hovedbygningen) er ikke SAVE-registret.
- Ejendommen matr.nr. 30f, Sundbyøster, København, Strandlodsvej 5 (hovedbygningen) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4.
- Ejendommen matr.nr. 3623, Strandlodsvej 11a (hovedbygningen) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3.
- Ejendommen matr.nr. 30b Sundbyøster, København, Strandlodsvej 9 (3 bygninger) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 3 (Hovedbygningen og et sidehus) og 6 (et baghus).
- Ejendommen matr.nr. 30i, Lindgreens Allé 12 (hovedbygningen) er i SAVE-registret klassificeret med værdien 2.

Fem af bygningerne var allerede udpeget i en tidligere lokalplan for Strandlodsvej, og de tre øvrige – hovedbygningen på Lindgreens Allé 14 samt et sidehus og et baghus på Strandlodsvej 9 - udpeges i forbindelse med denne lokalplan.

Det vurderes, at det arkitektoniske udtryk og den kulturhistoriske værdi er høj for bygningerne, og en udpegnings vil medvirke til at fastholde områdets identitet. Det samme gælder for nogle blotlagte bygningskonstruktioner i beton på ejendommen matr.nr. 30i, Lindgreens Allé 12, der derfor også udpeges som bevaringsværdige.



**Lindgreens Allé 12, bevaringsværdige bygningskonstruktioner**  
Konstruktionerne stammer fra en tidligere lagerhal, der nu er nedrevet.



**Lindgreens Allé 14**  
Hovedbygningen udgør en lille fritliggende fabriksbygning fra 1954.



**Lindgreens Allé 12**  
Pakhuset og dennes sidebygninger er fra begyndelsen af 1900-tallet og er opført af forlagsboghandleren Hegel. Pakhuset var ejet af A/S Gyldendalske Boghandel, som i løbet af 1900-tallet udvidede bygningen flere gange.



**Strandlodsvej 1c**  
Bygninger er opført i 1930 som samleværksted med smedje af Bernh. Petersen, smedemester. Arkitekten var Bertel Hansen. Træerne i forgrunden er også bevaringsværdige.



**Strandlodsvej 9 (3 bygninger)**

Hovedbygningen (nederst) fra omkring 1887 var oprindeligt limfabrik. Bygningen ændrer funktion og har både været farveri og væveri indtil bygningen og de adskillige tilbygninger og nybygninger, bliver overtaget af A/S Skandinavisk Arkady Co. i 1930, som formentlig var en konservesfabrik. Sidebygning (øverst til venstre), der også er udpeget som bevaringsværdig, er fra 1917. Et baghus (øverst til højre) fra 1942 er et godt eksempel på industriarkitektur.



**Strandlodsvej 11a**

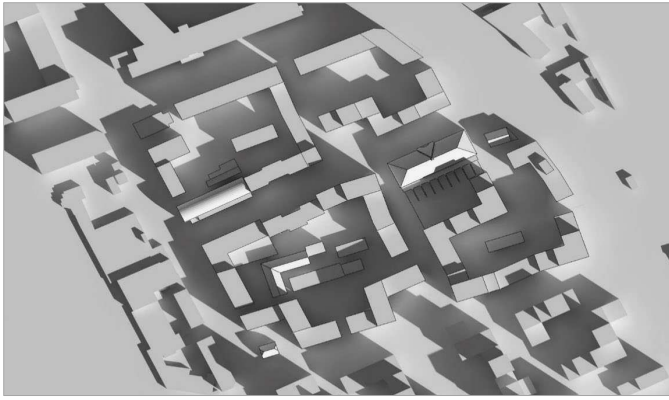
Ejendommen tilhørte Jacob Holm & Sønners limfabrik og er fra 1915 og tegnet af arkitekten Johan Nielsen, som stod for de fleste af fabrikkens bygninger. På ejendommen er det hovedbygningen, der er bevaringsværdig. Tilbygningen, der på billedet anes i baggrunden, er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.



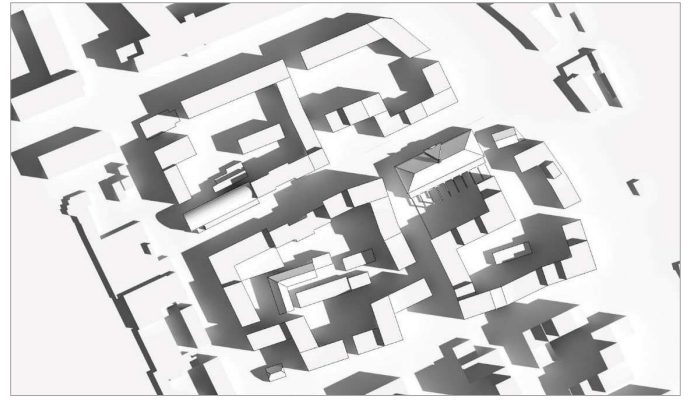
**Strandlodsvej 5**

Bygningen er opført i 1930'erne og ombygget i 1942 af ingeniørfirmaet O. H. Nicolaisen og H. Kruse. Bygningen er opført i jernbeton til fabrikation af trykfarver.

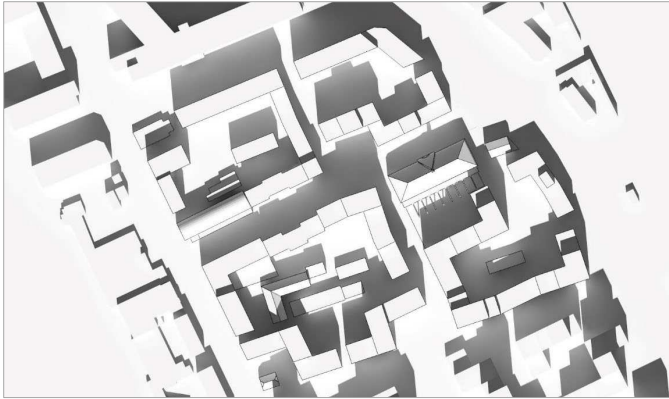




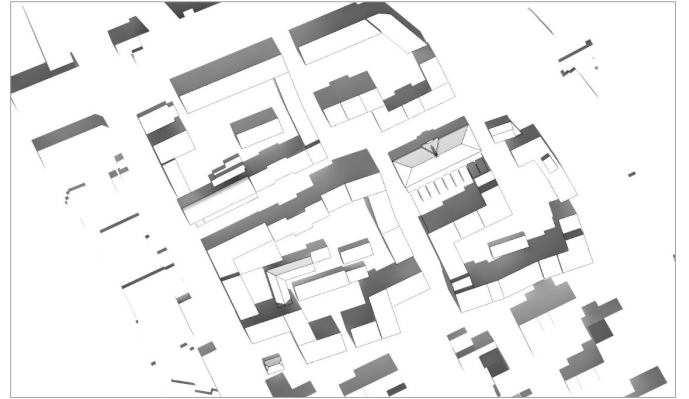
21. marts kl. 9.00



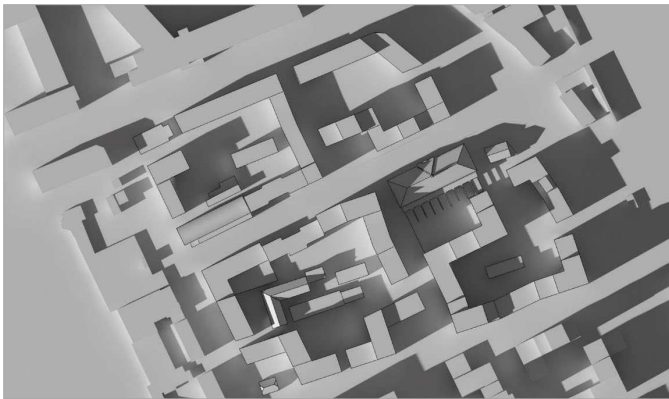
21. juni kl. 9.00



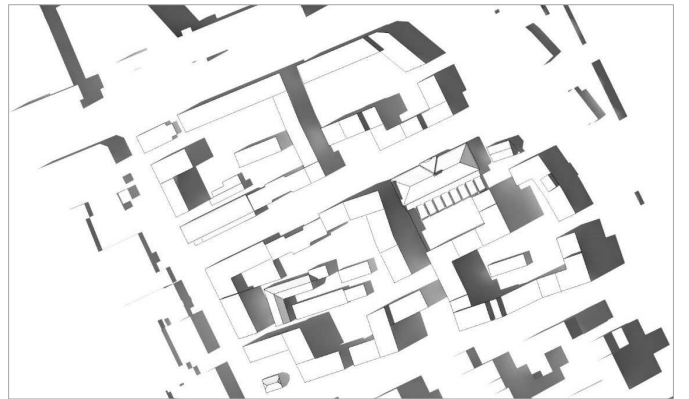
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

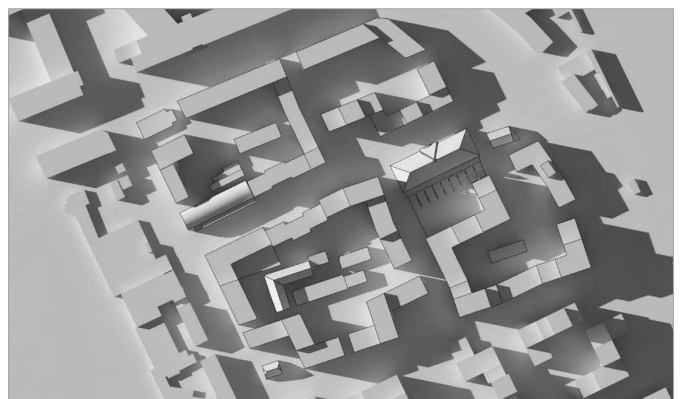


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, hvor der er sol og skygge på de forskellige angivne tidspunkter ved jævndøgn og solhverv. I bebyggelsesplanen er der arbejdet med at sikre mest solbelyste steder til ophold. De ses på de lokale pladser mod Lindgreens Allé, bag pakhuset og mod den sydlige sti. I gårdrummene er randbebyggelserne på udvalgte steder lavere for at få lys til gårdene, og bygningerne i gårdene til erhverv er i én etage. På diagrammerne er lokalplanens mulighed for tagetager, småbygninger på tagterrasser m.v. medtaget som en fuld etage.

Illustrationer: Holscher Nordberg, og PLH Arkitekter.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Fingerplanen regulerer blandt andet, hvordan stationsnære områder skal udnyttes og hvordan kommunernes planlægning gennem rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening. Det er vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

Der kan etableres 5.000 m<sup>2</sup> udvalgsvarerbutikker, der skal have et bruttoetageareal mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser i kommuneplanen.

### Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten er maksimalt 150 og friarealprocenten for hhv. boliger og erhverv er 40 og 10.

For fredede bygninger og for bebyggelse, der i kommune eller lokalplan udpeges som bevaringsværdig eller som af hensyn til historiske bebyggelsesstrukturer i lokalplan fastlægges som bebyggelsesplan, kan det ved dispensation tillades, at fredede/bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen.

## Kommuneplan 2019


Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er kravene til parkering og mulighederne for at etablere ungdomsboliger og små boliger blevet ændret.

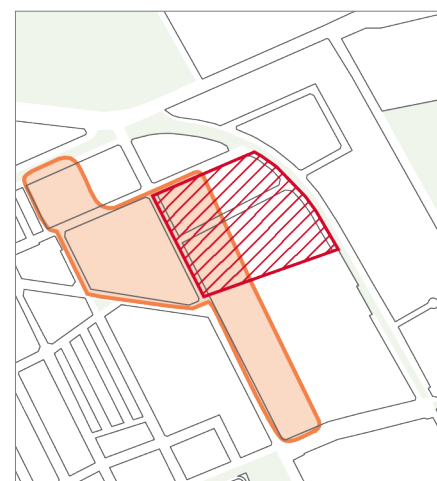
## Bydelsplan



Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Amager Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan 2017-2020 opstillet en række målsætninger under visionen 'Fællesskabets grønne og mangfoldige bydel'. Blandt andet ønsker udvalget flere et varieret boligudbud og boliger til udsatte grupper og flere ungdomsboliger. Hele bydelsplanen kan ses på hjemmesiden: [www.aoelu.dk](http://www.aoelu.dk).



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
  - C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
  - S, S1-3** Områder til serviceerhverv
  - E, EO-2** Områder til blandet erhverv
  - J, J0-2** Områder til industri
  - T, T1-4** Områder til tekniske anlæg
  - T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
  - O1** Områder til fritidsområder m.v.
  - \*** Områder med særlige bestemmelser
  -  Det aktuelle lokalplanområde
- Gældende rammer i kommuneplan 2019



-  Bydelscenter
-  Det aktuelle lokalplanområde

Gældende detailhandelsrammer i kommuneplan 2019

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 550 Lindgreens Allé

Formålet er at udvikle det nuværende industri kvarter til et blandet bykvarter med boliger, en institution samt erhverv og butikker, caféer, restauranter og lignende i stueetager med udgangspunkt i områdets egenart. Lokalplan 550 ophæves i sin helhed med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

### Lokalplan 449 Strandlodsvej

Formålet er at ændre det hidtidige erhvervsområde til et område til blandet boliger og serviceerhverv i bebyggelser i op til 12 etager. Den udpeger arealer til centerformål samt en strækning af 'Amagerruten'. En udbygningsaftale omfatter anlæg af den østlige side af Strandlodsvej med cykelsti og vejtræer samt anlæg af cykelsti og parkering på midterarealet af Lergravsvej.

### Lokalplan 479 Jenagade

Formålet er at omdanne et af byens ældre industriområder til et område med en mere alsidig anvendelse i form af serviceerhverv, institutioner, boliger mv. Stationsnærheden skal udnyttes til en fortætning med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by.

### Lokalplan 503 Lergravsvej

Formålet er at færdiggøre og omdanne dette hidtidige industriområde på Østamager til et attraktivt område for boliger og serviceerhverv.

### Lokalplan 544 Ved Amagerbanen Syd

Formålet er at udvikle dette erhvervsområde til et funktionelt blandet bykvarter med forskellige bebyggelsestypologier som en integreret del af Nordøstamager med fokus på områdets egenart, bynatur og forbindelser.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

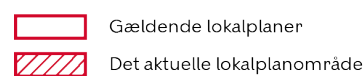
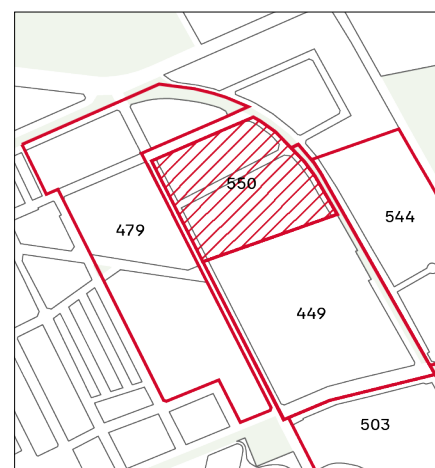
Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)



Lokalplaner i kvarteret

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet kan der ikke forventes tilladelse til nedsivning af regnvand lokalt. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar). Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

På ejendommene hvor der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der eventuelt ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

### Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I det nedlagte Amagerbanetracé er der blevet etableret en skybrudsvej. Herfra skal vandet ledes til Øresund. Skybrudsvejen er dimensioneret til at modtage alt regnvand til og med 100 årshændelse uden forsinkelse fra dets opland.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for skybrudsvejen.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende skybrudsvej i det nedlagte Amagerbanetracé. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## Stormflodssikring

Lokalplanområdet vil kunne blive udsat for en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,5 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m. Undtaget er arealer, der ligger omkring bevaringsværdige bygninger, der ligger i en lavere kote.

Det er endvidere indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil kote 2,5. Det kan ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling samt anden indretning af byrum og bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

Der er indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandspejl.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

[kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874)

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Matriklerne 3536, 30f, 3652, 3879, 3931, 240, 30k, 4073, 3515, 4153, 3642 og 30b Sundbyøster er kortlagt på vidensniveau 1, og matriklerne 30b, 30f,30i, 30f, 3641 og 4153 Sundbyøster er kortlagt på vidensniveau 2. Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 betyder det, at der er kendskab til aktiviteter på grunden, som muligvis kan have forårsaget forurening. Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 2 betyder det, at der er konstateret forurening på grunden. Når en matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 og 2, forudsætter byggeri af bolig på matriklen tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse.

Matriklerne 3987, 4024, 30h, 30l, 3623 og 4056 Sundbyøster er i dag ikke kortlagt.

Alle grunde beliggende i byzone er omfattet af områdeklassificeringen som lette forurenede. Center for Miljøbeskyttelse har oplysninger om tidligere aktiviteter på ejendommene, som kan have forårsaget jordforurening. Centret vil sende disse oplysninger til Region Hovedstaden til vurdering af, om ejendommene skal kortlægges på vidensniveau 1. Hvis matriklerne kortlægges på vidensniveau 1, vil byggeri af boliger forudsætte en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven fra Center for Miljøbeskyttelse. Det kan blive nødvendigt at etablere afværge i bygninger. Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.  
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.  
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

### **Øvrige bilag IV-arter**

Der er ikke habitater (levesteder) i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.



# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Holmbladsgade mod nord, det nedlagte Amagerbane-tracé mod øst, matr.nr. 4072 mod syd og Strandlodsvej mod vest.

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje, stier og byrum, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 30b, 30f, 30h, 30i, 30k, 30l, 240, 3536, 3652, 3879, 3931, 3987, 4024, 4056, 4073, 3515 og del af matr.nr. 30a samt umatrikulerede arealer (offentlig vej eller andet) Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter den 16. juni 2019 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a, 2b og 2c.

### Kommentar

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.*

*Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.*

## Stk. 2. Boligandel

Boligandelen er fastsat til og fordelt, som vist på tegning 2d.

Indtil 30% af bruttoetagearealet til boligandelen må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. § 3, stk. 4e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere af områderne vist på tegning 2d under ét, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.

## Stk. 3. Almene boliger

- a) Der skal opføres i alt minimum 8.085 m<sup>2</sup> almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til 25 % af minimum boligbyggeretten pr. matrikel. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i områderne kan opføres yderligere almene boliger.
- b) Andelen af almene boliger skal placeres spredt som angivet på tegning 2c, og arealerne skal fordeles som anført nedenfor:

*Område A, i alt 1.190 m<sup>2</sup> leveret fra:*

Matr.nr. 4024, Holmbladsgade 142	560 m <sup>2</sup>
Matr.nr. 3987, Holmbladsgade 138	630 m <sup>2</sup>

*Område B, i alt 995 m<sup>2</sup> leveret fra:*

Matr.nr. 3652, Lindgreens Allé 3	485 m <sup>2</sup>
Matr.nr. 3879, Lindgreens Allé 5	230 m <sup>2</sup>
Matr.nr. 3931, Lindgreens Allé 7	280 m <sup>2</sup>

*Område C, i alt 2.325 m<sup>2</sup> leveret fra:*

Matr. 4056, Lindgreens Allé 9	665 m <sup>2</sup>
Del af matr.nr. 30i, Lindgreens Allé 9, 10-12	1.660 m <sup>2</sup>

*Område D i alt 1.925 m<sup>2</sup> leveret fra:*

Del af matr.nr. 30i, Lindgreens Allé 20, 20a	1.925 m <sup>2</sup>
--	----------------------

*Område E, i alt 1.650 m<sup>2</sup> leveret fra:*

Del af matr.nr. 30i, Strandlodsvej 11	1.650 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	----------------------

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

### Kommentar

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.*

## Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m<sup>2</sup>.

- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel, og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Kravet til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige bo- former, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne bo- ligformer skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennemsnit. In- gen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammen- hæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

#### **Stk. 5. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

#### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

#### **Stk. 6. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse, at fællesarealerne til boligerne er etableret.

#### **Stk. 7. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

#### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

#### **Stk. 8. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen, samt forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

#### **Stk. 9. Det samlede butikksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Indenfor bydelscentret afgrænsning, der er vist på tegning 2a, kan der etableres udvalgsvarebutikker i stueetagen. Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for bydelscentret, er 5.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik skal have et bruttoetageareal mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Der kan herudover indrettes enkeltstående udvalgsvarebutikker til betjening af nærområdet. Det samlede areal må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Bruttoetagearealet for de enkelte udvalgsvarebutikker må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 18. juni 2019.*

### **Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen**

- a) For stueetager til publikumsorienterede serviceerhverv vist på tegning 2a gælder, at mindst 75 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.
- b) Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

### **Stk. 11. Placering af institution**

Institutionen skal placeres som vist på tegning 2a og 2b.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Strandlodsvej, Holmbladsgade og Lindgreens Allé opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3a.

### **Stk. 2. Optaget vej**

Mod Holmbladsgade opretholdes det eksisterende areal til optaget vej med henblik på vejens udvidelse.

#### **Kommentar**

*Optaget vej afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.*

### **Stk. 3. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

- a) Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a og 6a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.
- b) På vejtype a 'Lindgreens Allé' skal fortove have en bredde på min. 2,5 m, og vejbanen skal have en bredde på min. 5,3 m.
- c) Sti a 'Strædet' skal indrettes med profiler, hvor færdselsarealet skal have en bredde på min. 5,7 m. Dog skal den del af 'Strædet', der har sit forløb imellem matr.nr. 3879 og 3931 Sundbyøster, København etableres med et færdselsareal på min. 4,4 m.

Belægninger på sti a skal udføres i lyse betonfliser med kostet overflade. Belægningen skal være gennemgående på hele stiforløbet.

- d) Sti b 'Poppelstien' skal indrettes med et færdselsareal på min. 4 m og placeres i en afstand på min. 4 m fra bygninger.

Belægninger på sti b skal udføres i en fast belægning. Belægningen på sti b skal være gennemgående på hele stiforløbet.

- e) Sti c skal indrettes med et færdselsareal på min. 1,3 m.

- f) Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

#### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler til parkering i konstruktion i kældre skal placeres, som vist på tegning 3a.

#### **Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a viste arealer, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

#### **Stk. 6. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

#### **Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

#### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning, sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

#### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 214 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv, 1 parkeringsplads pr. 286 m<sup>2</sup>.

etageareal til institutioner, 1 parkeringsplads pr. 143 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, 1 parkeringsplads pr. 857 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt 1 parkeringsplads pr. 714 m<sup>2</sup> etageareal til plejeboliger.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højest 5 % af parkeringsdækningen for området under et må indrettes på terræn.

## Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger skal 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

For ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

For daginstitutioner skal 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

### Kommentar

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

*Bebyggelsesprocent*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 % for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent under ét*

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

## Kommentar

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en ejendom til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.*

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Hvis del af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 4a.  
  
Hvis vejarealet jf. § 4, stk. 5 nedlægges langs 'Amagerruten', kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til at institutionens byggefelt på matr.nr. 3515 udvides ud i det tidligere vejareal.
- b) Altaner og karnapper må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.
- c) Porte skal placeres, som vist på tegning 4b. Portgennemgange skal være lyse og have en fri loftshøjde på mindst 3,6 m.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 4a viste etageantal.  
Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m.  
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 7 m.  
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 11 m.  
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 14 m.  
Bygninger i 5 etage skal opføres i maksimum 17 m.  
Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 20 m.  
Bygninger i 7 etager skal opføres i maksimum 24 m.  
  
De maksimale bygningshøjder og etageantal er inklusive tagetager, elevator-tårne, småbygninger på tagterrasser m.v.  
  
Der må placeres færre etager indenfor de angivne bygningshøjder end vist på tegning 4a, hvis det er for at opnå bedre loftshøjde eller dobbelthøje rum, så bygningshøjden fastholdes.  
  
Den højest muliggjorte etage skal tilbagerykket mindst 1,5 m fra facaden. Dog jf. § 7, stk. 2k.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant af tag, elevator-tårne, småbygninger på tagterrasser m.v.
- c) I byggeri i mere end én etage skal stueetagen opføres i minimum 4 m, inklusiv sokkel. Dette gælder dog ikke for byggeriet markeret som facade c på tegning 5a.

- d) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer.

#### **Stk. 4. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12,5 m for boliger og 16 m for erhverv.
- b) Undtaget er matr.nr. 240, hvor der kan etableres stueetage i hele ejendommens udstrækning.

#### **Stk. 5. Mindre bygninger**

- a) Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, drivhuse, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende i gårdrummene vist på tegning 6a.
- b) Der må ikke opføres bygninger i de byrum, der er vist på tegning 6a. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der etableres en overdækning på byrum 2 'Pakhustorvet'.

#### **Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger**

- a) På tegning 4a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) På tegning 4a er vist bevaringsværdige bygningskonstruktioner på byrum 2 'Pakhustorvet'. Bygningskonstruktionerne, der er fritlagt, må ikke nedrives.
- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger og de bevaringsværdige bygningskonstruktioner nedrives.

##### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.*

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

##### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med



samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Variation i bebyggelsen

Nye bebyggelsers materialevalg skal varieres inden for hver matrikel.

### Stk. 2. Facader

- a) Materialerne skal være tegl i rød, gul eller sandfarve, pudset facade i rød, gul eller sandfarve, natursten, klinker, kakler og træ i rød, grøn eller ubehandlet. Materialerne må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper, elevatorer og lignende kan være i metal.
- c) Mod veje og stier skal bygningerne opføres med en sokkelhøjde på minimum 30 cm målt fra terræn.
- d) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- e) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- f) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- g) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### Facade a

h) For facade a, der er vist på tegning 5a gælder, at:

- bebyggelse skal primært opdeles med vandrette linjer og opføres i tegl,
- basen (facaden på de nederste to etager), skal markeres eller udføres i andet materiale end den øvrige facade,
- facaden skal afsluttes med en markering (gesims) mod tagfladen.

#### Facade b

i) For facade b, der er vist på tegning 5a gælder, at:

- bygninger skal opdeles i primært lodrette enheder,
- for matr.nr 4056 skal der ske en markering i facaden, der flugter med gesimshøjden på det bevaringsværdige pakhushus på matr.nr. 30i, Lindgreens Allé 12,

- for matr.nr. 3652, Lindgreens Allé 3 skal gesimshøjden fugte med gesimshøjden på den bevaringsværdige bygning på matr.nr. 30f, Strandlodsvej 5.

### **Kommentar**

*Det bevaringsværdige pakhus på matr.nr. 30i, Lindgreens Allé 12, har en gesimshøjde på ca. 7 m.*

*Den bevaringsværdige bygning på matr.nr. 30f, Strandlodsvej 5, har en gesimshøjde på ca. 10 m.*

### **Facade c**

- j) For facaderne c, der er vist på tegning 5a gælder, at:
- at den nye bygning skal opføres i primært lodrette enheder.

### **Facade d**

- k) For facaderne d, der er vist på tegning 5a gælder, at:
- stueetagen skal markeres med et selvstændigt udtryk og/eller overgangen til 1. etage skal markeres,
  - alle etager over 5 etage skal udføres som penthouseetage og skal tilbagerykket mindst 1,5 m fra facaden.

## **Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- c) På facader markeret som facade a på tegning 5a skal mindst 60 % af stueetagens facadeforløb være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) På facader markeret som facade b på tegning 5a skal der etableres åbne partier.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- g) Boligbebyggelse skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passage mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- h) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

## **Stk. 4. Tage**

- a) Tage, der ikke anvendes til tagterrasser, skal udføres med hældning.
- b) Materialerne på tage med hældning skal være tegl, skifer eller et andet naturligt materiale, der i farve er tilpasset området.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.

#### **Kommentar**

*Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3d.*

### **Stk. 5. Altaner, karnapper, terrasser**

- a) Der må ikke etableres altangange.
- b) Boliger, der etableres i den højst mulige etage jf. tegning 4a, skal etableres med private tagterrasser. Det gælder dog ikke for boliger i bevaringsværdigt byggeri, jf. § 7, stk. 6.
- c) Alle boliger, som ikke har privat terrasse eller privat tagterrasse, skal forsynes med opholdsaltaner. Det gælder dog ikke for boliger i bevaringsværdigt byggeri, jf. § 7, stk. 6.

Altaner kan være delvist indeliggende.

- d) Altaner skal etableres som vist på tegning 5b, og frihøjden skal være mindst 4,25 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
  - Altaner a må have et fremspring på maks. 1,1 m.
  - Altaner b må have et fremspring på maks. 1,3 m.
  - Altaner c må altaner have et fremspring på maks. 0,3 m.
- e) Værn om altaner og tagterrasser skal etableres med glas eller balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.
- f) Altanbunde skal være i behandlede overflader i hvid, lys grå eller lys gul farve.
- g) Kanapper må fra facaden højst have et fremspring på 1,1 m målt fra facaden.

#### **Kommentar**

*Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.*

### **Stk. 6. Bevaringsværdig bebyggelse**

Den på tegning 4a viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.*

### Stk. 7. Stormflodssikring

Bygninger, og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, skal udformes, så det er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande.

## § 8. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusivt den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet. Det gælder dog ikke for private tagterrasser.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver ejendom som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealer, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

### Stk. 2. Afbigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til afvigelse fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger og de bevaringsværdige bygningskonstruktioner, fastlagt i § 6, stk. 6.

### Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 6d viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

#### Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

#### **Stk. 4. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

#### **Stk. 5. Terrænregulering**

Terrænet i området skal reguleres som vist på tegning 7. Terrænet skal etableres med en glidende overgang imellem de viste terrænniveauer samt imellem terrænet og adgange til bygninger. Det må kun etableres støttemure i forbindelse med adgange til bygninger, ved udvendige trapper og nedkørsler til parkeringskældre, samt ved cykelparkering, der integreres i terrænet.

#### **Stk. 6. Indretning af ubebyggede arealer**

Indretningen skal ske som vist på tegning 6a, og som det fremgår nedenfor af § 8, stk. 7, 8, 9, 10, 11 og 12.

Byrum samt sti a og b vist på tegning 6a skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende maksimalt 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

#### **Stk. 7. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de ubebyggede arealer er etableret jf. § 8, stk. 8, 9 og 10.

##### **Kommentar**

*Det kan ikke forventes, at alle de ubebyggede arealer bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres til at de ubebyggede arealer bliver etableret i takt med udbygningen af området.*

#### **Stk. 8. Byrum**

Der skal indrettes byrum som vist på tegning 6a og med træer efter § 8, stk. 11.

##### **Byrum A 'Lindgreens Plads'**

- a) Byrummet skal bestå af 60-75 % befæstet areal.
- b) Byrummet skal indrettes med fastmonterede siddefaciliteter.
- c) Niveauforskellen på byrummet skal indarbejdes i arealets rekreative anvendelse.

##### **Byrum B 'Pakhustorvet'**

- d) Byrummet skal bestå af 80-90 % befæstet areal.
- e) Der skal etableres en overdækning oven på de bevaringsværdige bygningskonstruktioner i byrummet med en udstrækning som vist på tegning 6a.
- f) Der skal udover træer etableres en afskærmende beplantning langs kantzonen i byrummet. Kantzonen er vist på tegning 6b.

##### **Byrum C 'Strandlodshaven'**

- g) Byrummet skal bestå af mindst 80 % græs eller anden beplantning samt højbede.

h) Der skal etableres legeredskaber i byrummet.

#### **Byrum D 'Strandlodsvejs Plads'**

- i) Byrummet skal bestå af 80-90 % befæstet areal.
- j) Byrummet må ikke indrettes med fastmonterede møbler.

#### **Byrum E 'Byrum ved Amagerruten'**

- k) Byrummet skal bestå af 60-75 % befæstet areal.
- l) I byrummet skal der etableres beplantning udover de træer, der er nævnt i § 8, stk. 11.
- m) Byrummet skal indrettes med fastmonterede siddefaciliteter.

### **Stk. 9. Gårdrum**

Gårdrum, der hører til ejendomme med flere end én bolig, skal indrettes med lege- og opholdsfaciliteter.

Gårdrum skal indrettes ud fra tre forskellige typer som vist på tegning 6a og som beskrevet i § 8, stk. 9a-9c.

#### **Gårdrum 1**

- a) De enkelte gårdrum skal bestå af mindst 40 % græs eller anden beplantning samt højbede.

#### **Gårdrum 2**

- b) De enkelte gårdrum skal bestå af mindst 60 % græs eller anden beplantning.

#### **Gårdrum 3**

- c) De enkelte gårdrum skal bestå af mindst 70 % græs eller anden beplantning.

### **Stk. 10. Kantzoner**

- a) Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning 6b.

#### **Kommentar**

*Kantzonen er det område, hvor bygningen møder det omgivende byrum. Kantzonen har en funktionel og æstetisk funktion, og er rummet mellem det offentlige og private areal.*

- b) Kantzonerne skal indrettes jf. tegning 6c, samt ud fra principperne for skybrudssikring § 10, stk. 1.
- c) Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse, facadeudformning og friarealets anvendelse.
- d) Kantzonernes dybde måles fra facade.

#### **Kantzone a mod gaderum**

- e) Kantzonen skal være mindst 0,5 m dyb, og have en befæstet karakter.
- f) I kantzoner på mere end 1,5 m skal der placeres cykelparkering ved alle indgange.
- g) Ved byggeri med facade b eller c efter § 7, stk. 2 skal kantzonen indeholde et privat forareal på mindst 2 m fra facade. Forarealet skal indeholde opholdsmulighed og cykelparkering. Hegnes forarealet må hegnet ikke være over 0,8 m. Ved erhverv skal kantzonen indeholde siddemulighed for hver 20 m.

- h) Ved etageejendomme skal kantzonen indeholde siddemulighed ved indgang, og indgangspartiet skal markeres med et dobbelthøjt indgangsparti.
- i) Der skal etableres træer i kantzoner mod Lindgreens Allé efter § 8, stk. 11.

#### **Kantzone b mod gårdrum**

- j) Kantzonerne skal være mindst 2,5 m og skal etableres med græs eller plantedække samt mulighed for befæstede terrasser ved bolig.
- k) Terrasser må have en dybde på op til 1,5 m.
- l) Der skal være niveaufri adgang til bolig i stueetagen.
- m) Kantzonen ved den enkelte bolig kan omkranses af levende hegn eller hæk med en højde på maksimalt 0,8 m. Mellem boliger kan kantzonen afgrænses af begrønnede espalier som en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

#### **Kantzone c mod 'Strædet' og Byrum B**

- n) Kantzonerne skal være mindst 1,5 m og udformes som en del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk. Dog skal kantzoner mod sti a 'Strædet' have en bredde på min. 3 m.
- o) Kantzonerne skal indeholde trin, der danner overgang mellem stræde og bygning. Ved udgange fra boliger i stueetagen, kan en del af kantzonen fremstå uden trin, og der kan opføres værn udfor indgangen til den enkelte bolig. Den samlede højde af kantzone og værn må maksimalt være 1 m over Strædets niveau.
- p) Opgange til etageejendomme skal markeres med et dobbelthøjt indgangsparti.

#### **Kantzoner d mod Poppelstien**

- q) Kantzonen skal være mindst 4 m og skal etableres med græs eller plantedække samt terrasser foran hver bolig. Der skal være niveaufri adgang til bolig i stueetagen.
- r) Terrasser må have en dybde på maks. 2 m.
- s) Den enkelte boligs terrasse kan omkranses af levende hegn, espalier eller hæk med en højde på maks. 0,8 m.
- t) Niveauspringet mellem terrasse og stiforløb skal bestå af en skråning med græs eller plantedække.

### **Stk. 11. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6d.

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

- a) Byrum A skal indrettes med 3 træer jf. tegning 6d, hvoraf mindst ét af træerne i byrummet skal have en stammeomkreds på mindst 35 cm.
- b) Byrum B skal indrettes med 4 træer jf. tegning 6d. Træet, der i byrummet skal etableres længst mod vest mod sti a skal have en stammeomkreds på mindst 50 cm.
- c) Byrum C skal indrettes med 3 træer jf. tegning 6d, som alle skal have en stammeomkreds på mindst 35 cm.

- d) Byrum D skal indrettes med 5 træer jf. tegning 6d. Mindst 3 af de 5 træer i byrummet skal have en stammeomkreds på mindst 35 cm.
- e) Byrum E skal indrettes med 2 træer jf. tegning 6d, som alle skal have en stammeomkreds på mindst 35 cm.

#### **Kommentar**

*Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

### **Stk. 12. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6d viste nye træer er plantet.

#### **Kommentar**

*Det kan ikke forventes, at alle træer i hele lokalplanområdet bliver plantet straks ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres til at træerne bliver plantet i takt med udbygningen af området.*

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 m^2$ ):*

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

### **Stk. 2. Støj fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.



### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

#### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 10. Regnvand

#### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

#### Stk. 2. Regnvand på terræn

Byrum vist på tegning 6a skal udformes med render/kanaler/regnbede til afledning af overfladevand.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand. Vandet skal håndteres på overfladen og ledes væk fra bygninger og ud af området hovedsageligt til en skybrudsvej i det nedlagte Amagerbanetracé.

## § 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 12. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 fastlagte private fællesveje i form af lokalgader og stier.

### Kommentar

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

*Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 13 forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.*

## § 13. Grundejerforening

#### Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

### **Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening**

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

### **Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

### **Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver**

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 3, fastlagte veje (Lindgreens Allé) og stier indenfor lokalplanområdet.

### **Stk. 5. Godkendelse af vedtægter**

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### **Kommentar**

*Grundejere, der vælger at benytte deres ejendom som hidtil, er ikke forpligtiget til medlemskab af den nye grundejerforening i lokalplanområdet.*

## **§ 14. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## **§ 15. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 550 Lindgreens Allé, bekendtgjort den 31. maj 2017, ophæves i sin helhed.

### **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

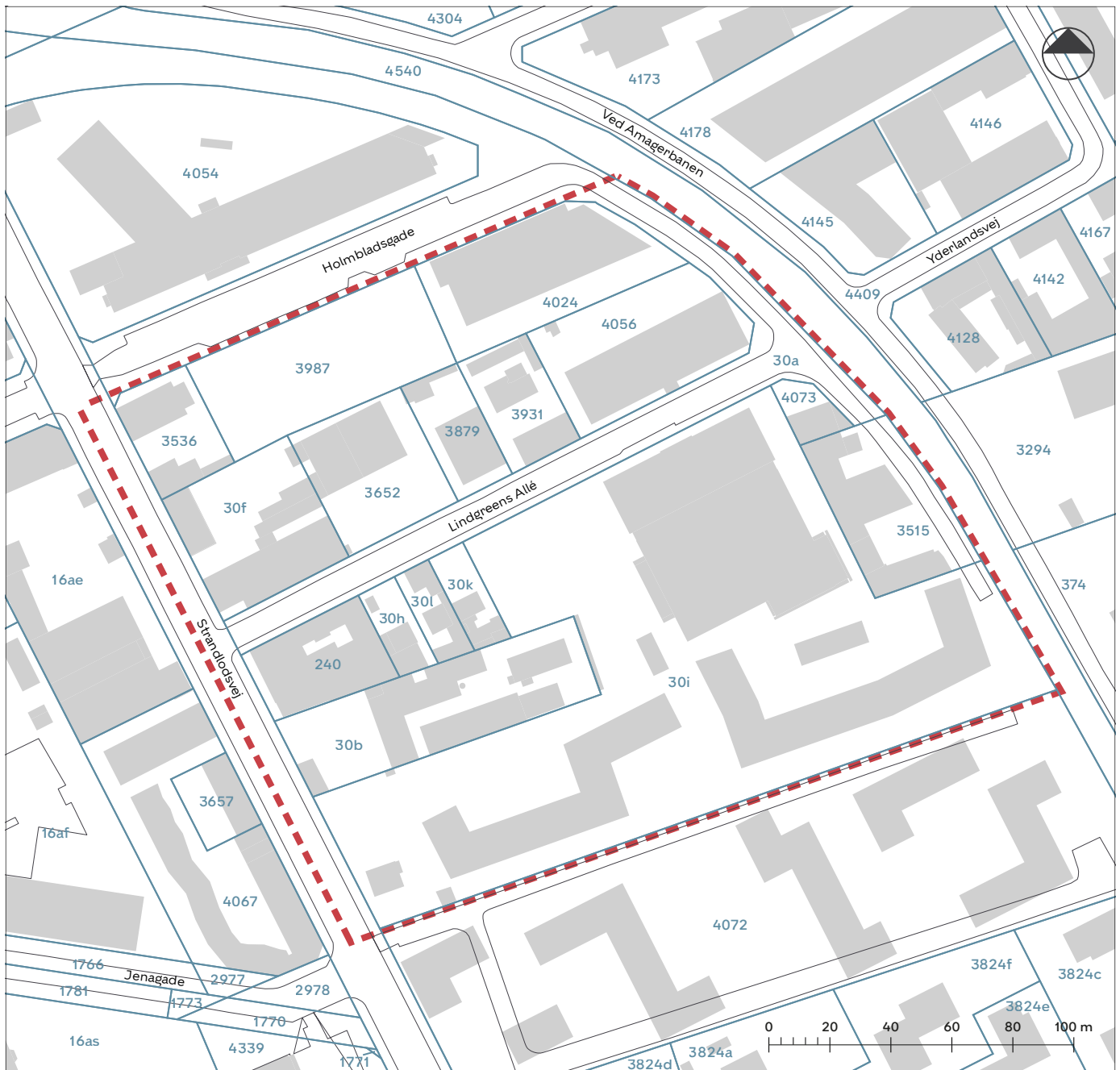
Lokalplan 593 Lindgreens Allé II er vedtaget af Borgerrepræsentationen  
den 24. juni 2020 og bekendtgjort den 3. juli 2020.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 3. juli 2020.

Kim Florian Rahbek  
Enhedschef

Anders Klintgaard  
Byplanlægger

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning

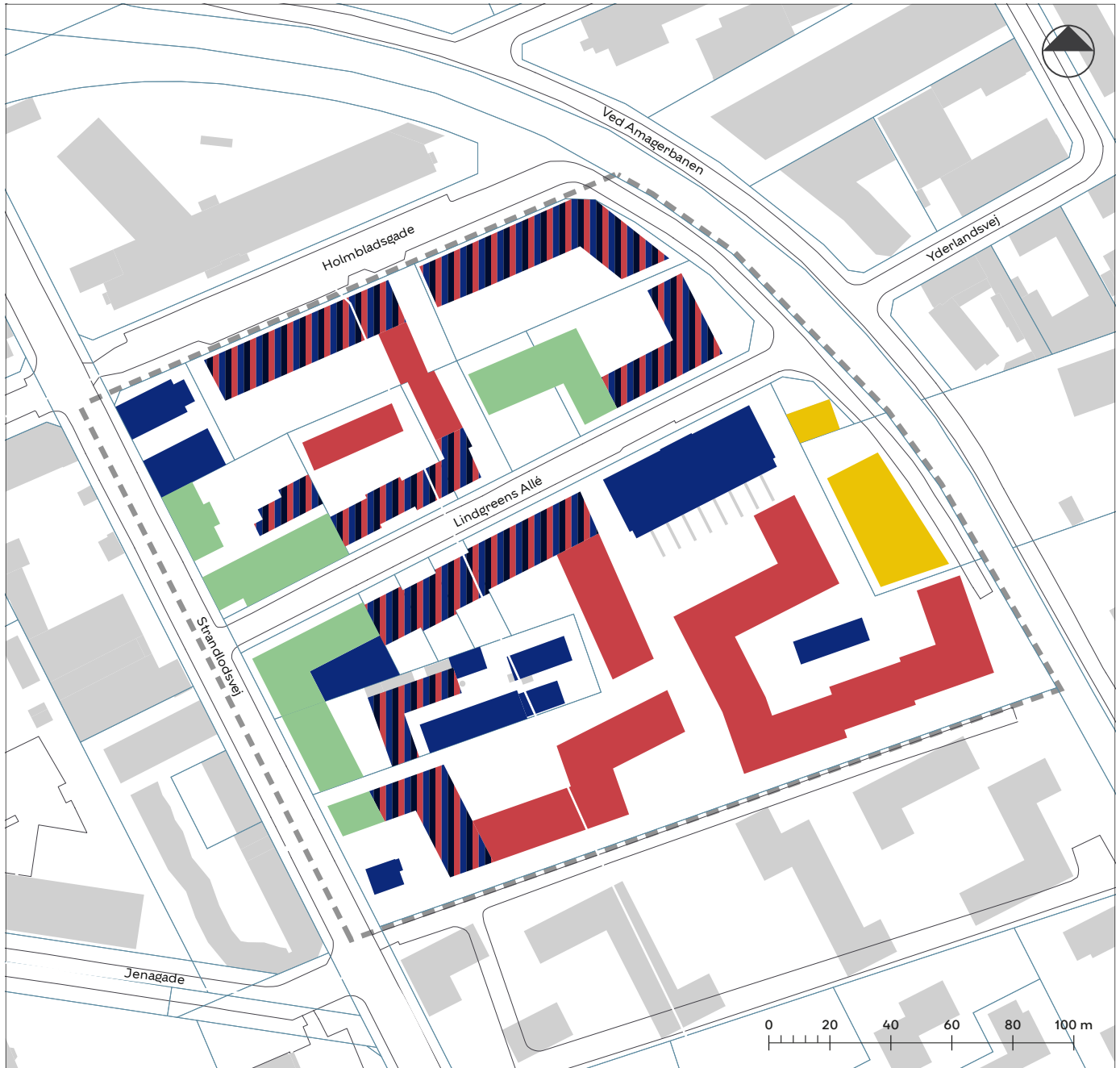


--- Områdeafgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

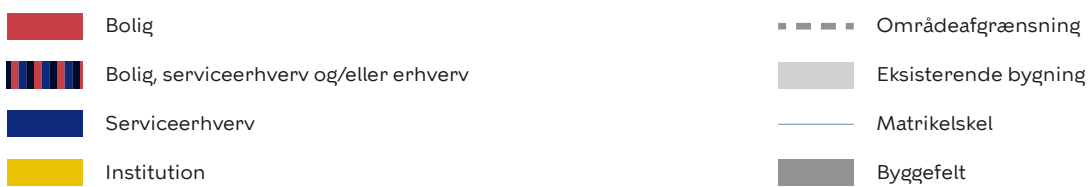
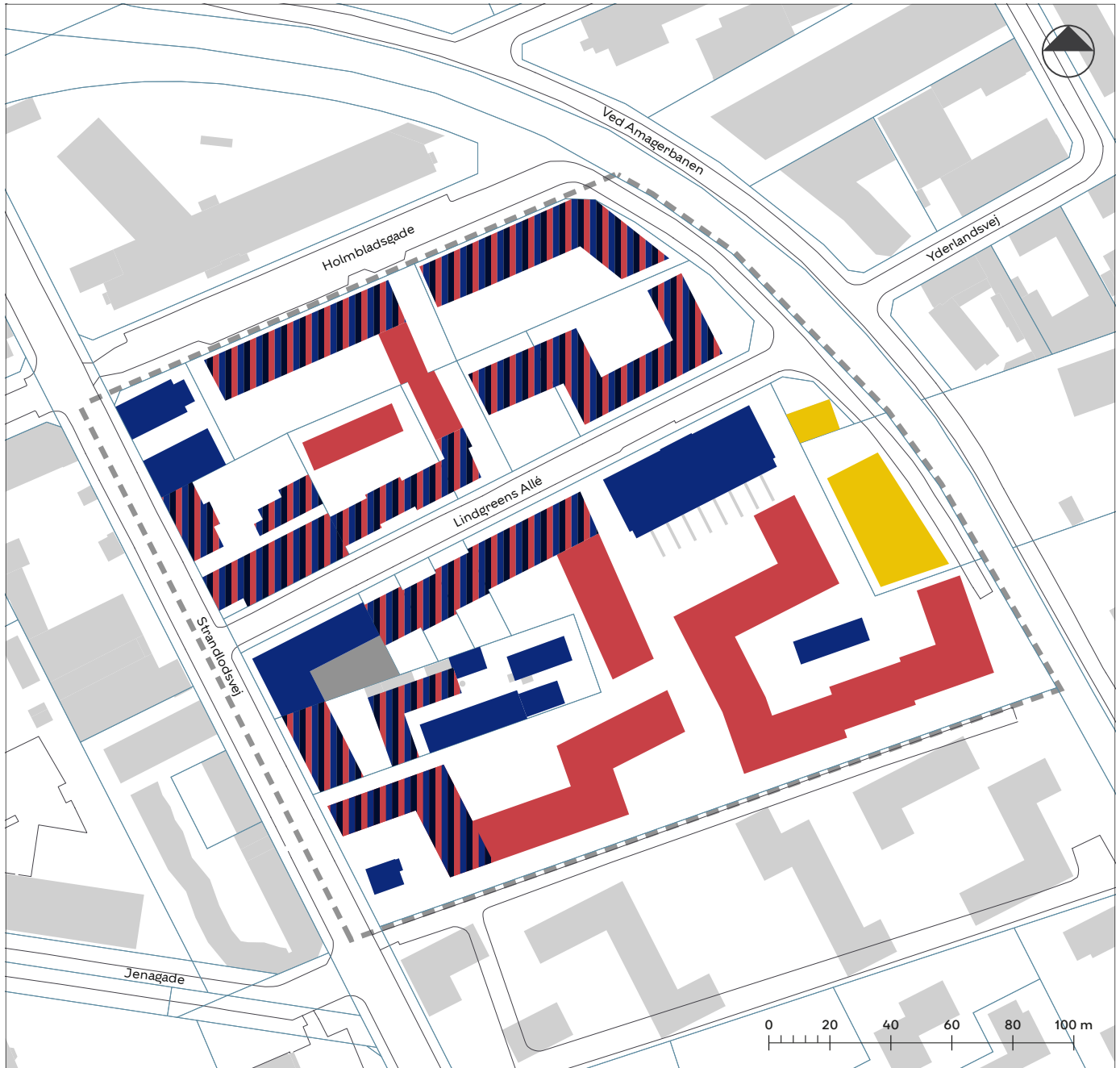
# Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



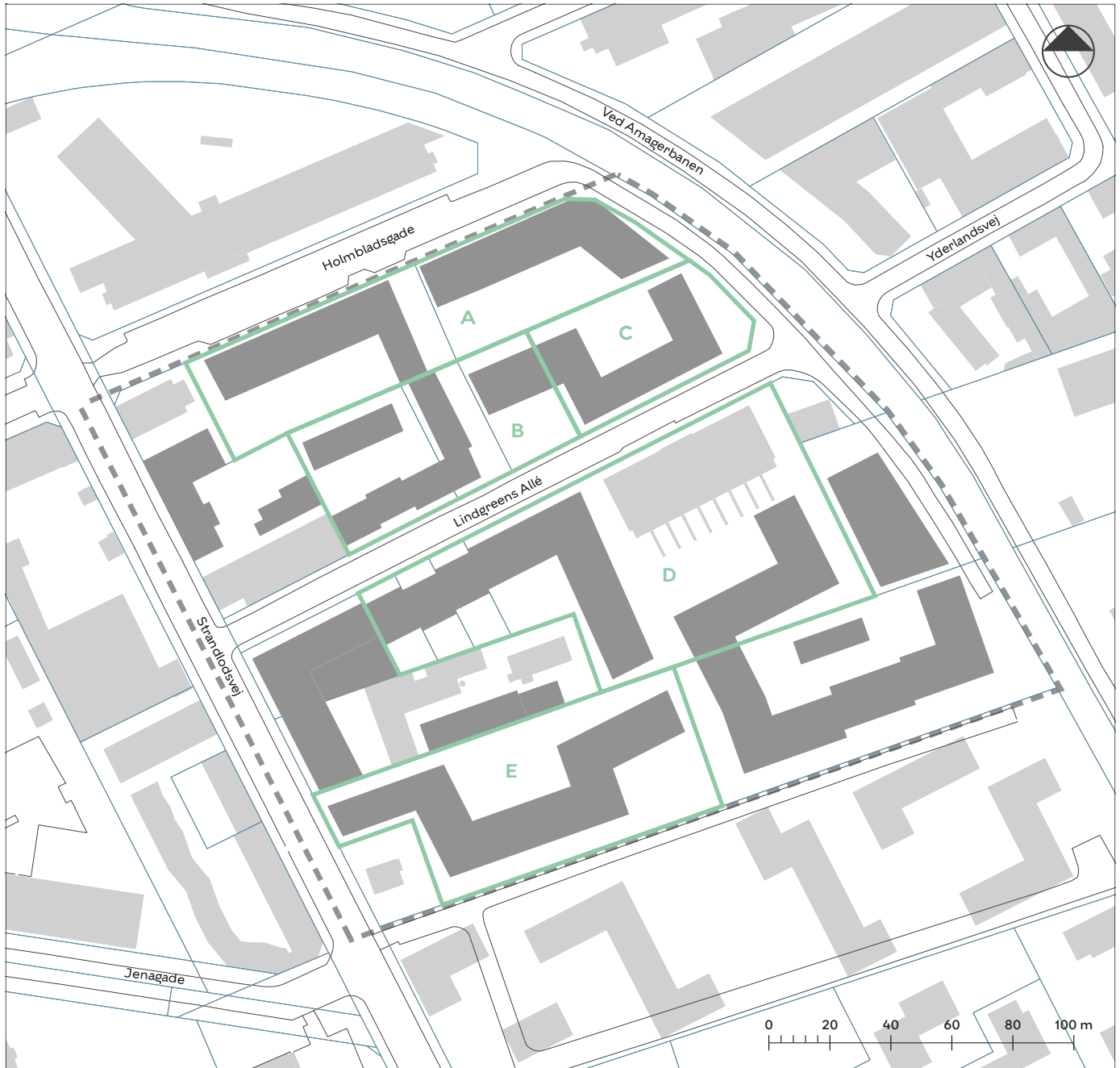
- Bolig
- Bolig, serviceerhverv og/eller erhverv
- Serviceerhverv
- Publikumsorienteret serviceerhverv
- Institution

- Områdeafgrænsning
  - Eksisterende bygning
  - Matrikelskel
- Bydelscenter Kommuneplan 2015

## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



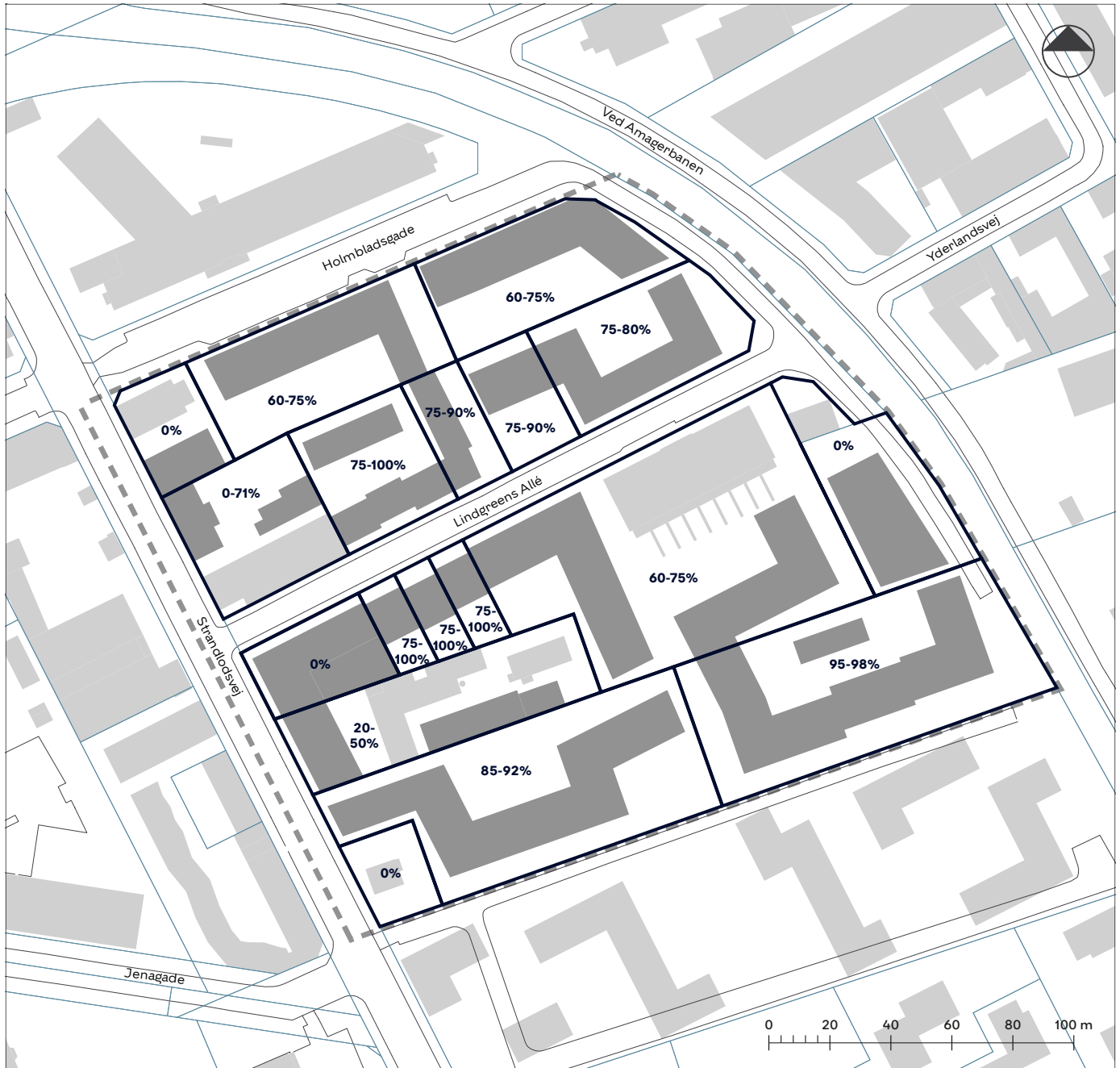
# Tegning 2c · Almene boliger



**A-E** Placering af almene boliger

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

# Tegning 2d · Boligprocent



**0-100%** Område med krav om min. til maks. procent boliger

--- Områdeafgrænsning

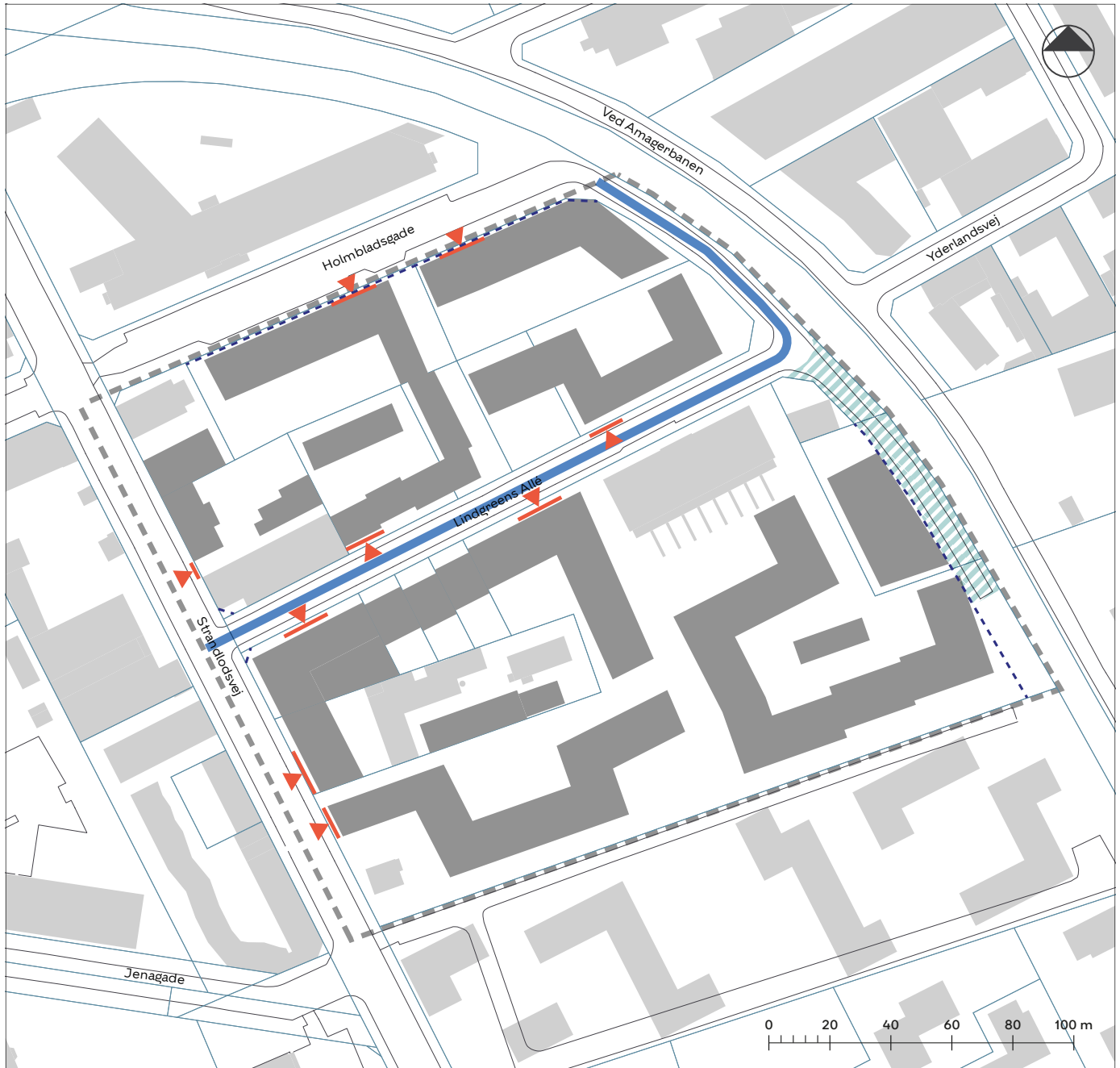
■ Eksisterende bygning









— Matrikelskel

■ Byggefelt



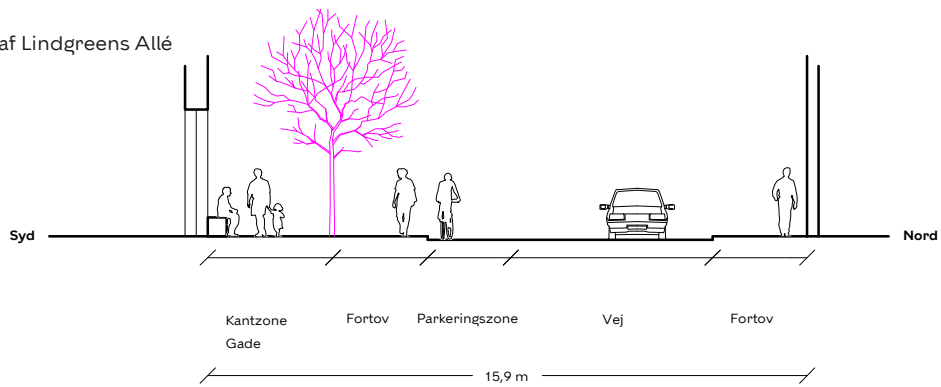
# Tegning 3a · Veje



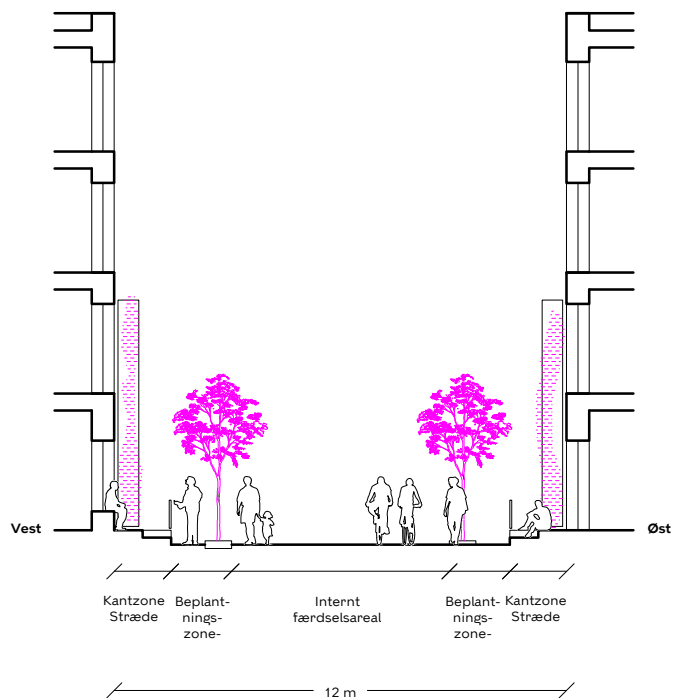
- |   |  |   |                      |
|---|--|---|----------------------|
|  | Vejareal, der kan nedlægges                      |  | Områdeafgrænsning    |
|  | Vejtype a  |  | Eksisterende bygning |
|  | Overkørsel til parkering i konstruktion i kælder |  | Matrikelskel         |
|  | Optaget vej                                      |  | Byggefelt            |

# Tegning 3b • Vejsnit

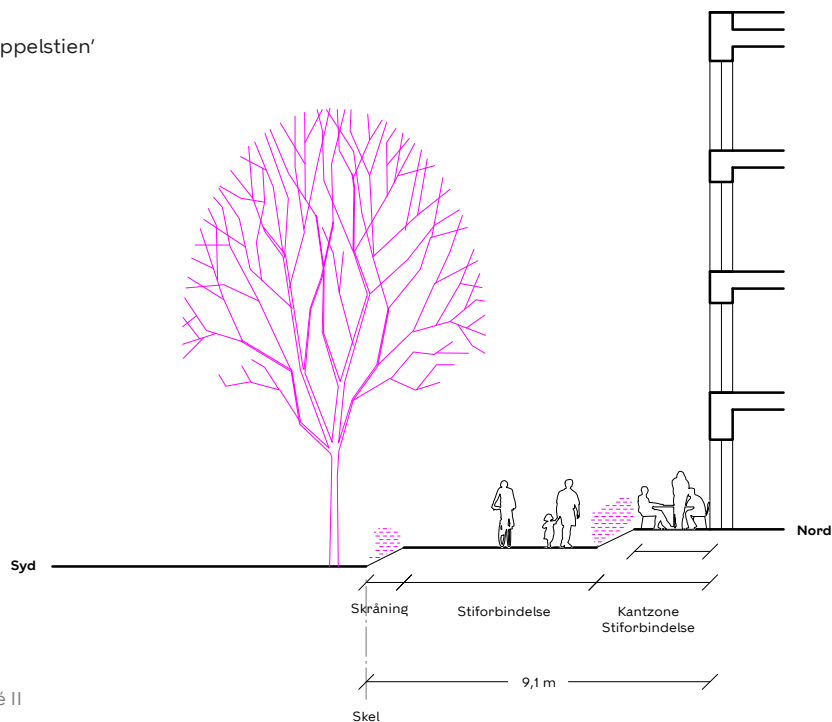
Vejtype a  
Snit med udformning af Lindgreens Allé



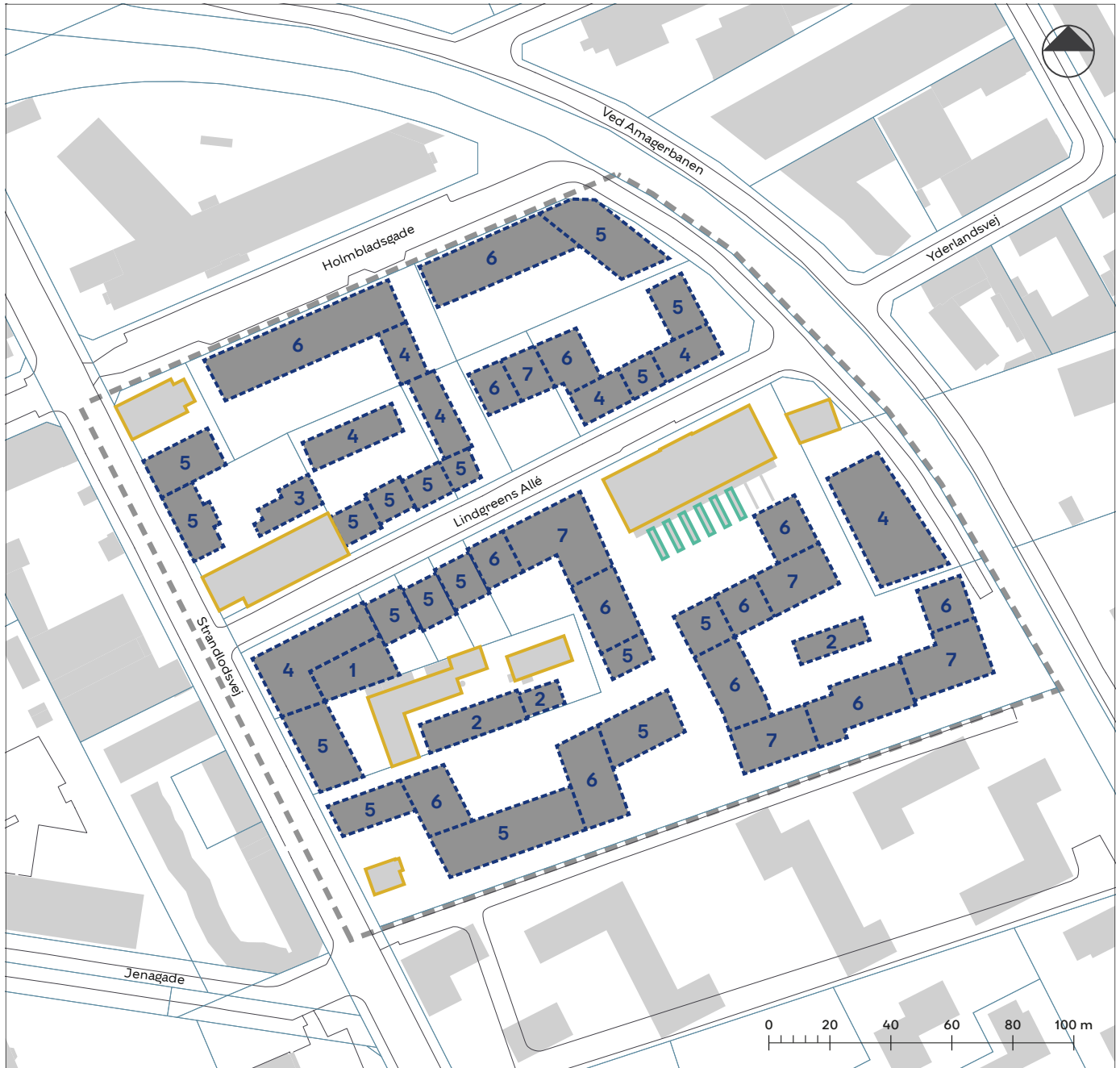
Sti a  
Snit med udformning af 'Strædet'



Sti b  
Snit med udformning af 'Poppelstien'



# Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- x Maksimalt etageantal
- Bevaringsværdig bygning
- Bevaringsværdig bygningskonstruktion
- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel

# Tegning 4b · Porte



||||| Område, hvor der skal placeres en port

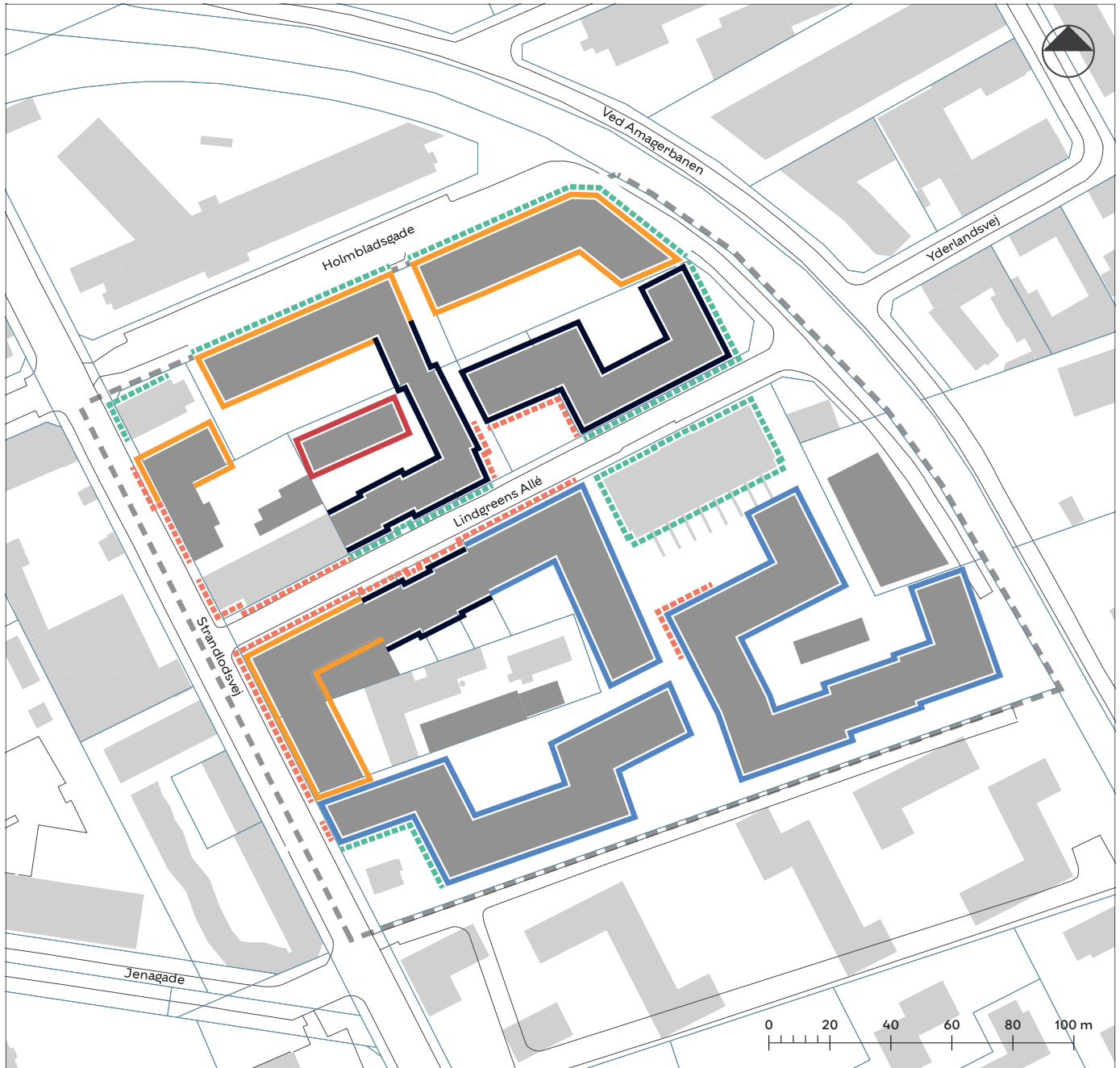
--- Områdeafgrænsning


■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

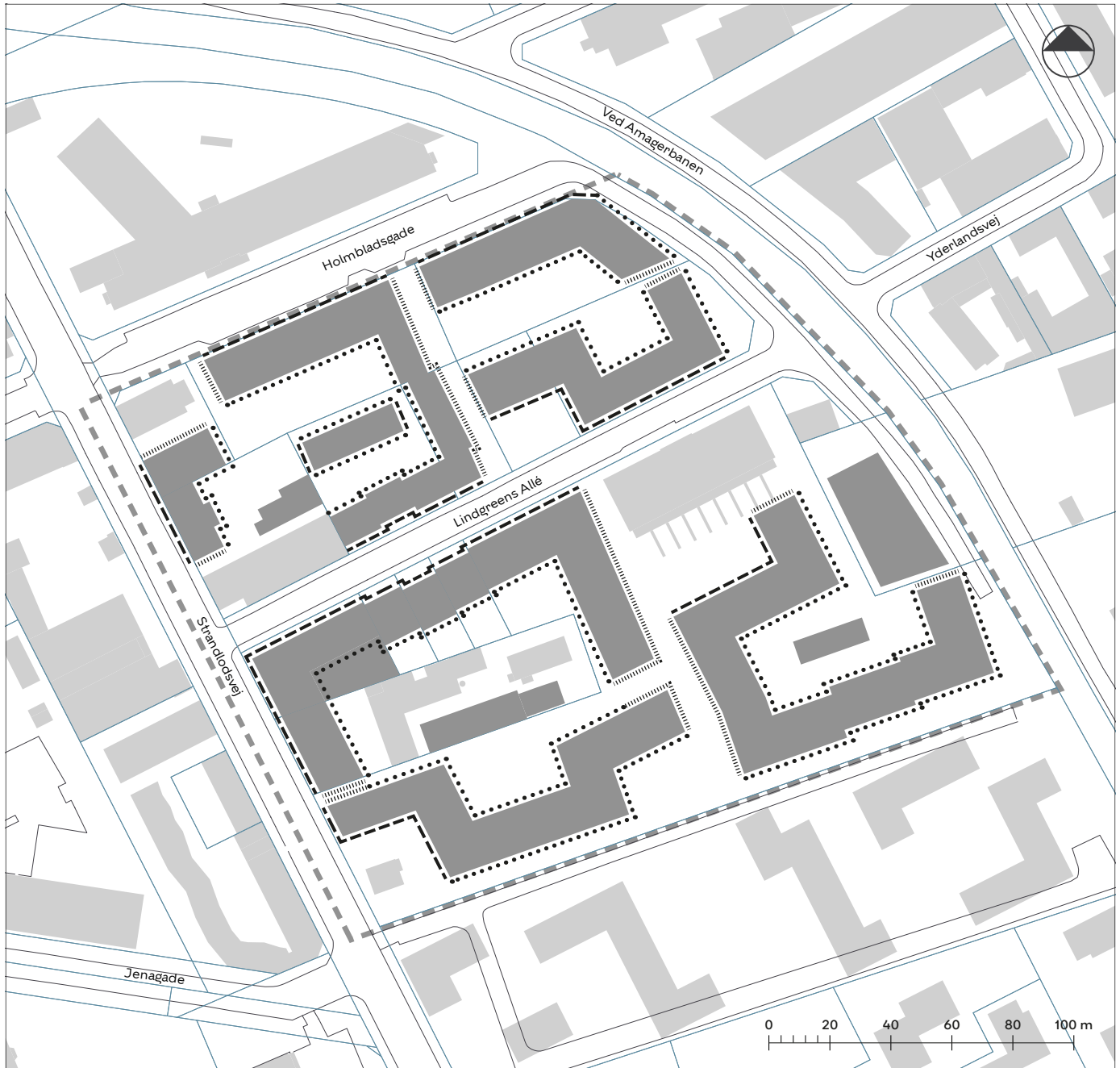
■ Byggefelt

# Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- |  |  |
|--|--|
|  Facadeforløb a |  Områdeafgrænsning    |
|  Facadeforløb b |  Eksisterende bygning |
|  Facade a       |  Matrikelskel         |
|  Facade b       |  Byggefelt            |
|  Facade c       |  |
|  Facade d       |  |

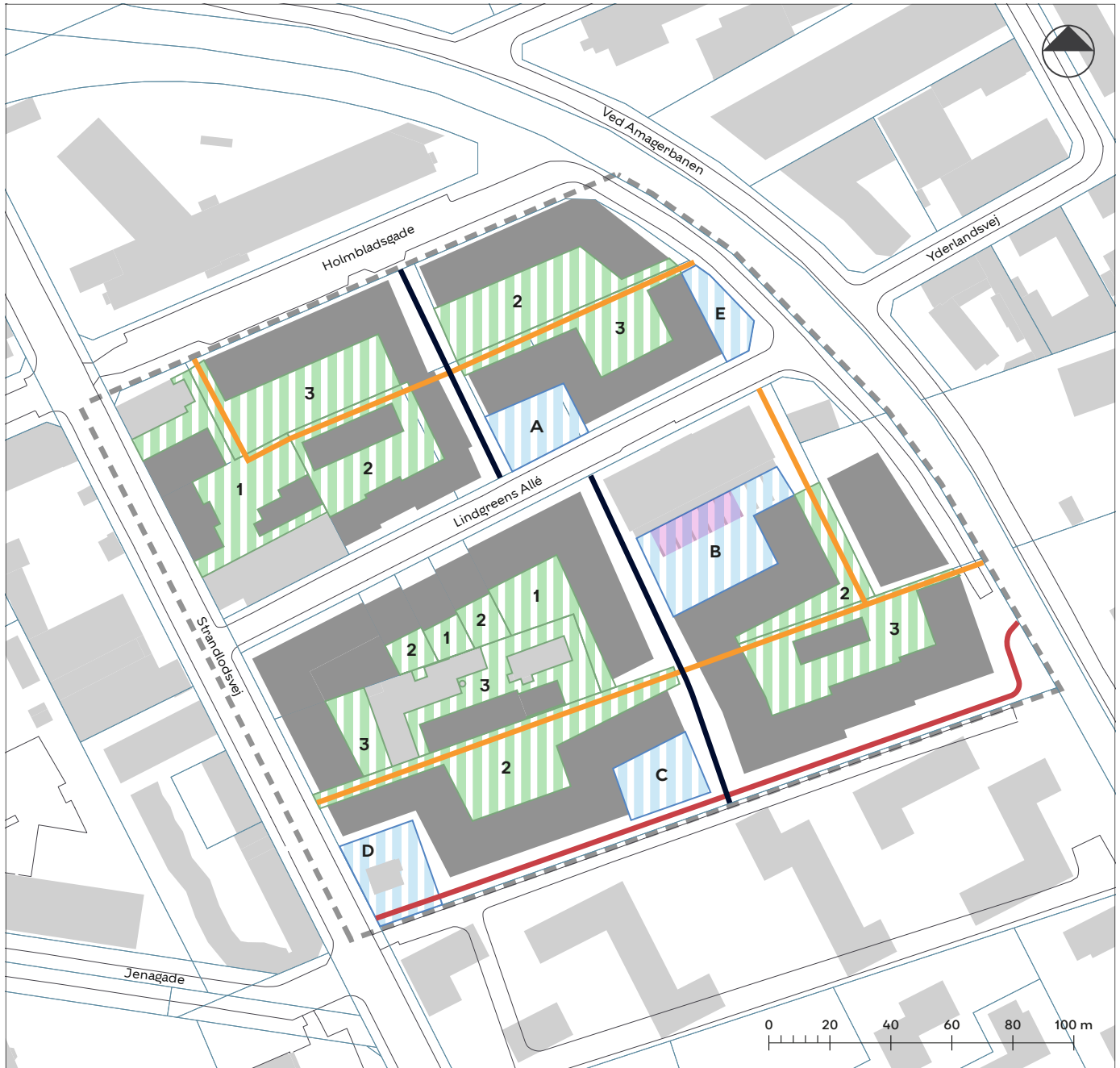
# Tegning 5b · Altaner



- Altan a
- ..... Altan b
- ||||| Altan c

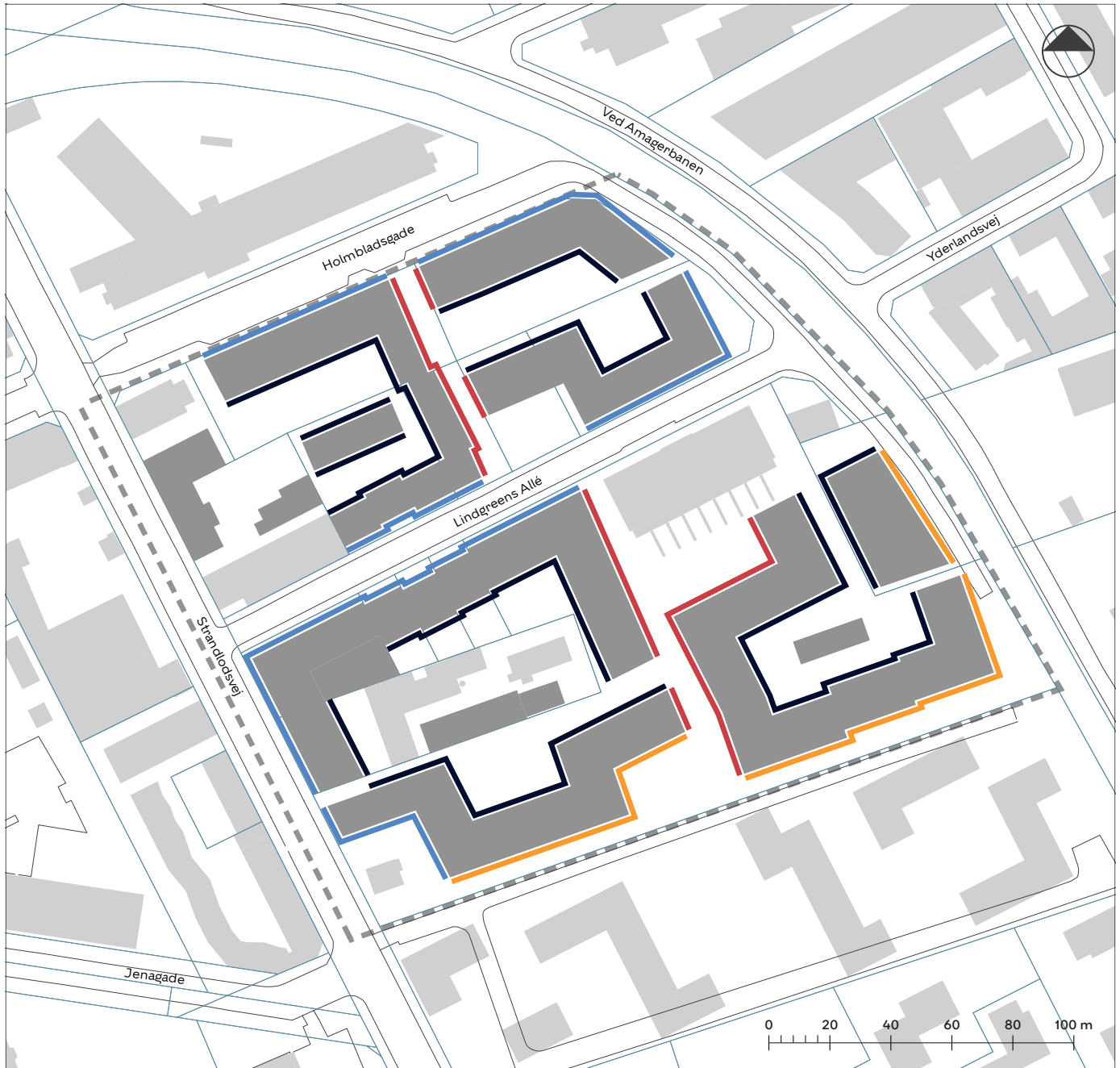
- - - - - Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt





# Tegning 6a · Byrum







- |   |                  |   |                      |
|---|------------------|---|----------------------|
|  A-E | Byrum            |  | Områdeafgrænsning    |
|  1-3 | Gårdrum          |  | Eksisterende bygning |
|      | Sti a            |  | Matrikelskel         |
|      | Sti b            |  | Byggefelt            |
|      | Sti c            |   |                      |
|      | Overdækket byrum |   |                      |

# Tegning 6b · Kantzoner

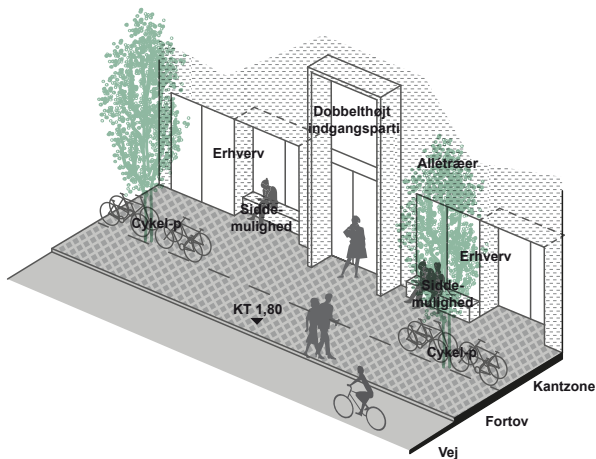


-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c
-  Kantzone d

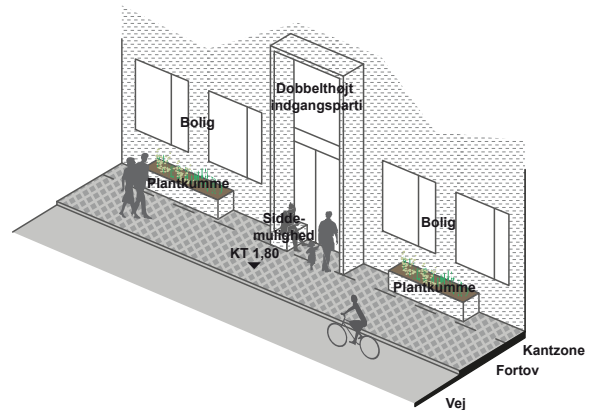
-  Områdeafgrænsning
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt



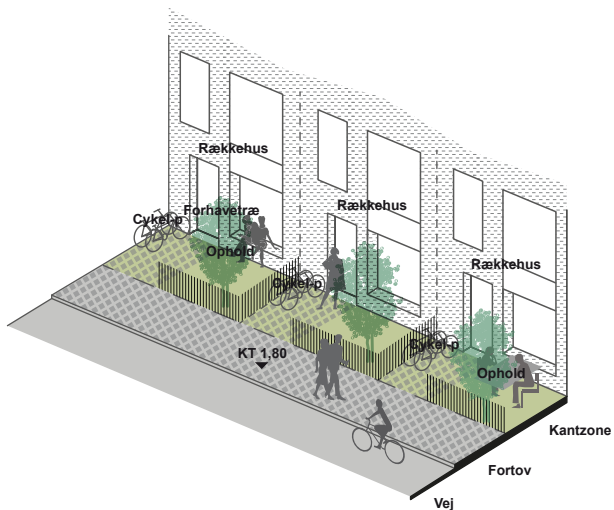
# Tegning 6c · Kantzonediagrammer



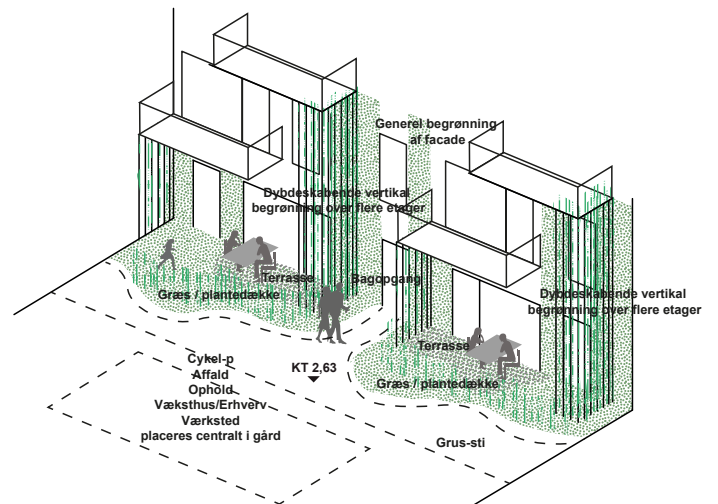
Kantzone a mod gade, erhverv i stueetage



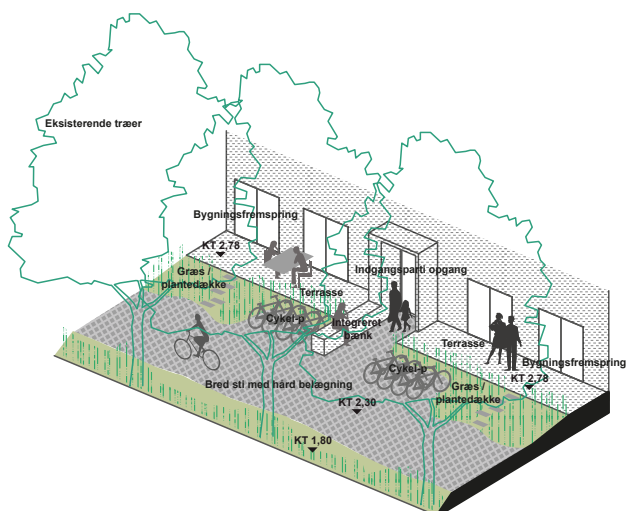
Kantzone a mod gade, bolig i stueetage



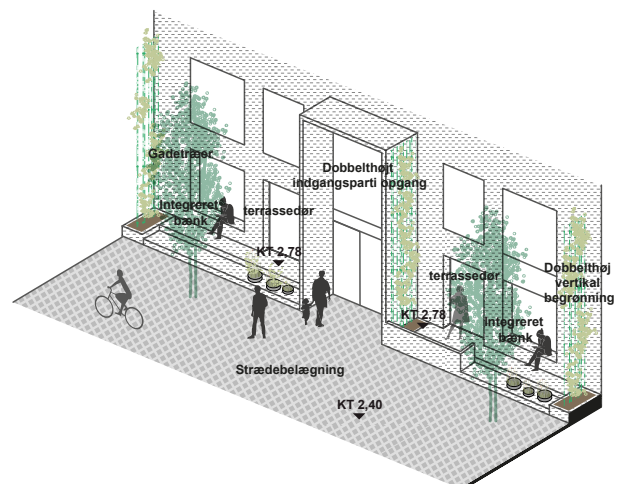
Kantzone a mod gade ved facade b



Kantzone b mod gårdrum

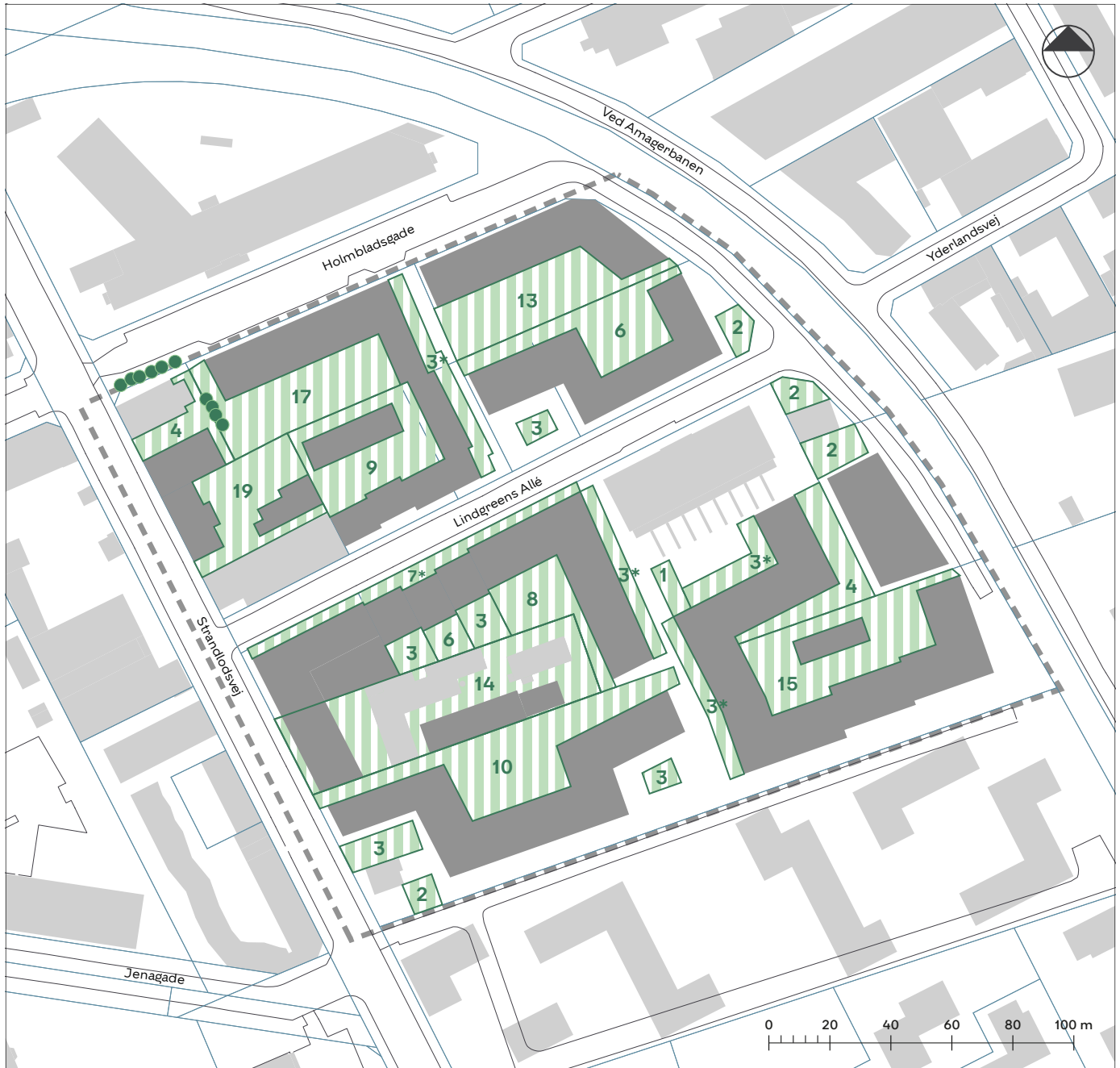


Kantzone d mod 'Poppelstien'



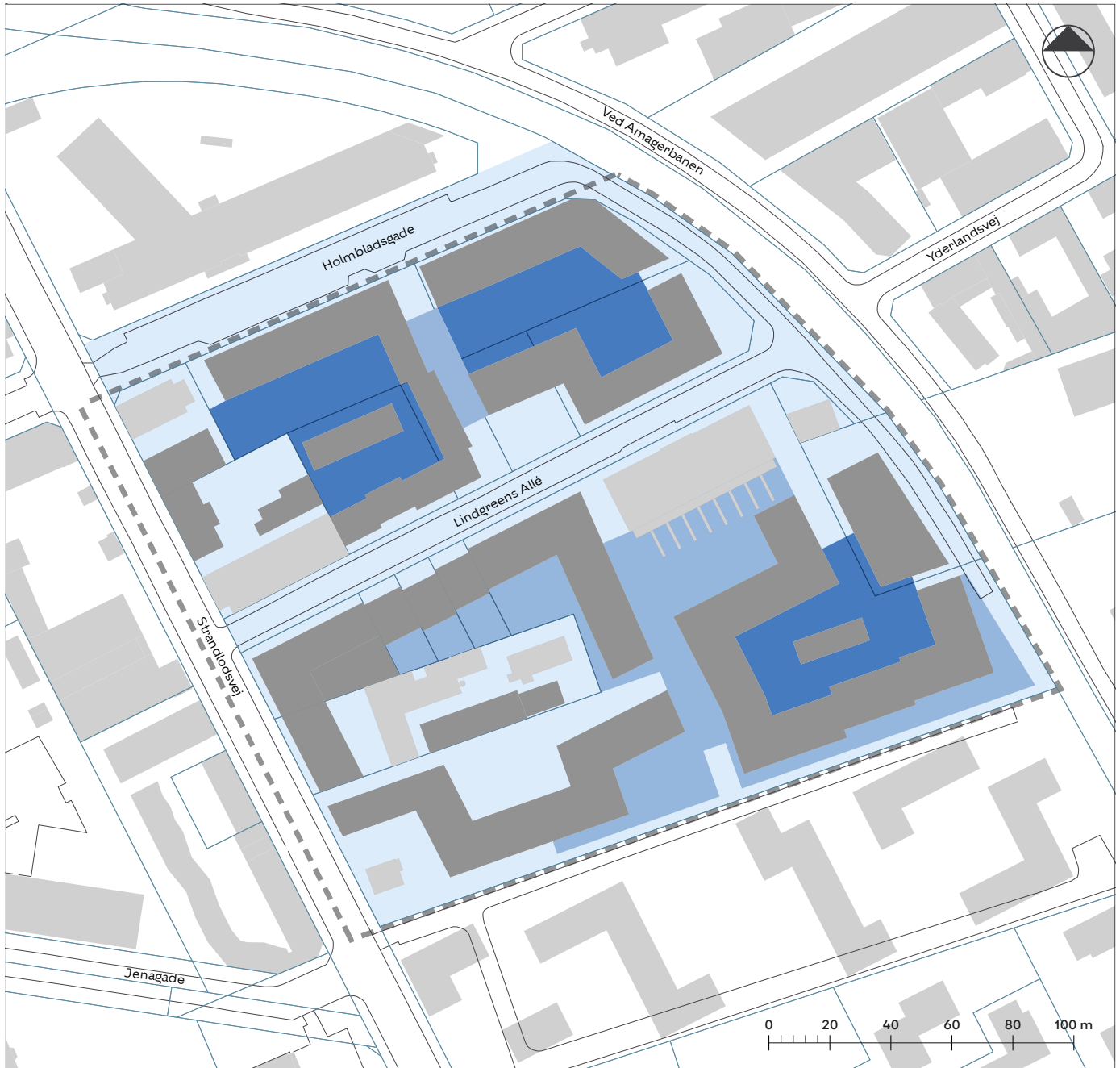
Kantzone c mod 'Strædet'

# Tegning 6d · Beplantning



- |  |  |  |                      |
|--|--|--|----------------------|
|  | Område, hvor der skal plantes min. antal træer               |  | Områdeafgrænsning    |
|  | Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt |  | Eksisterende bygning |
|  | Bevaringsværdigt træ   |  | Matrikelskel         |
|  |  |  | Byggefelt            |

# Tegning 7 · Terrænregulering



- Terrænkote omtrent 1,60-2,00 DVR
- Område med hævet terrænkote 2,40-2,80 DVR
- Område med hævet terrænkote 2,63-3,00 DVR

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66